

**Fondo de Titularización Hencorp Valores,
Créditos Municipales 01 – FTHVCMU01**

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

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
Con Dictamen de los Auditores Independientes**

**Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales 01
FTHVCMU01**

(Administrado por Hencorp valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
31 de diciembre de 2025

INDICE

	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 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
Notas a los estados financieros	8 - 27

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Hencorp Valores Limitada, Titularizadora
Administradores de Valores del Fondo de Titularización Hencorp Valores
Créditos Municipales 01 - FTHVCMU01
Presente

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01 (FTHVCMU01), Administrado por Hencorp Valores Limitada, Titularizadora, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025, el estado de determinación de Déficit, estado de composición de Déficit del fondo y estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondiente por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero (Véase nota 2.2).

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades conforme a dichas normas se describen más detalladamente en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos Independientes de la empresa de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos éticos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética de profesionales de la contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Base de contabilidad

Sin calificar la opinión, llamamos la atención a la nota 2.2 que describe la base de contabilización de los estados financieros del Fondo, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, estas son una base de contabilidad de uso específico para Fondos de Titularización en El Salvador, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos vigente en El Salvador emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si el órgano de la administración de la sociedad Titularizadora haciendo uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos o contratos suscritos para dicho Fondo, acuerde la liquidación del Fondo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de que los estados financieros considerados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detectará una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera razonablemente influenciar las decisiones económicas que toman los usuarios basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría.

Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más alto que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la administración del principio contable de la empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuras pueden causar que el fondo deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados de la administración del fondo en relación, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

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

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



Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio
Registro 3047



San Salvador, 18 de febrero de 2026

Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01
(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)
Balance General del Fondo al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTA</u>	<u>2025</u> <u>US\$</u>
ACTIVO	-	
Corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	586.28
Cuentas y documentos por cobrar	5	185.71
Activos en Titularización	6	2,437.39
Total activo corriente		3,209.38
No corriente		
Activos Inmuebles Titularizados a Largo Plazo	7	17,869.35
Total activo no corriente		17,869.35
TOTAL ACTIVO		21,078.73
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
Corriente		
Documentos por pagar	9	57.96
Comisiones por pagar		1.44
Honorarios Profesionales por pagar	10	28.30
Otras cuentas por pagar		2.17
Obligaciones por Titularización (Corto Plazo)	11	2,648.41
Total pasivo corriente		2,738.28
No corriente		
Obligaciones Financieras de Largo Plazo	12	18,311.49
Ingresos Diferidos	14	426.86
Total pasivo no corriente		18,738.35
Déficit Acumulado del Fondo de Titularización		
Déficit del Ejercicio	15 y 16	(397.90)
Total Déficit		(397.90)
TOTAL PASIVO		21,078.73

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 Hencorp Valores, Créditos Municipales 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 Déficit del Fondo

Del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

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

	<u>Nota</u>	<u>2025</u> <u>US\$</u>
Ingresos		
Ingresos de Operación y Administración		
Ingresos por Activos Titularizados	19	173.97
Total Ingresos		173.97
Egresos		
Gastos de Operación y Administración		
Administración y Custodia		320.73
Clasificación de Riesgo		50.50
Auditoría Externa		2.80
Honorarios Profesionales		21.00
Servicios de Valuación		10.00
Total gastos de operación y administración		405.03
Gastos financieros		
Intereses Valores Titularización		135.90
Total gastos financieros		135.90
Otros gastos		
Otros gastos	18	30.94
Total Otros Gastos		30.94
Déficit del Ejercicio	16	(397.90)

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 Hencorp Valores, Créditos Municipales 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 de Deficit del Fondo
Del 01 de enero al 31 diciembre de 2025
 (Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Deficit ejercicio anterior</u>	<u>Deficit del período</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	0 US\$	0 US\$	0
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	(397.90)	(397.90)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	0	(397.90)	(397.90)

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 Hencorp Valores, Créditos Municipales 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 del Fondo
Por el período 1 de enero al 31 de diciembre de 2025
 (Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2025</u> <u>US\$</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación:	
Déficit del ejercicio	(397.90)
Conciliación entre el excedente neto y el efectivo neto usado en actividades de operación:	
Cambios en activos y pasivos netos de las operaciones:	
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(185.71)
(Aumento) en Activos de Titularización	(2,437.39)
(Aumento) en Activos Inmuebles Titularizados a LP	(17,869.35)
Aumento en Documentos por Pagar	57.96
Aumento en Comisiones por Pagar	1.44
Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar	28.30
Aumento en otras cuentas por Pagar	2.17
Aumento en Ingresos Diferidos	426.86
Efectivo Neto (usado en) Actividades de Operación	<u>(20,373.62)</u>
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:	
Aumento en Obligaciones Financieras de LP	18,311.48
Aumento en Obligaciones por Titularización CP	2,648.42
Efectivo Neto provisto por Actividades de Financiamiento	<u>20,959.90</u>
Aumento en el efectivo	586.28
Efectivo al inicio del año	0.00
Efectivo al final del año (nota 4)	<u>586.28</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 Hencorp Valores, Créditos Municipales 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

Al 31 de diciembre de 2025

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

NOTA 1 – CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Hencorp Valores, Créditos Municipales 01, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios del Notario Josué Orlando Guerra Hernández en fecha 10 de noviembre de 2025, por la sociedad Titularizadora Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, y el Representante de los Tenedores de Valores, SYS Valores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01, por un monto fijo de hasta US\$50,000,000.00, fue autorizada por el consejo de gerentes de la Titularizadora, en sesión N° 339 de fecha 31 de octubre de 2025.

Así también en el acta en mención y en cumplimiento a lo establecido en la ley de titularización de activos se acordó, en el punto cinco designar a SYS VALORES, S.A. de C.V. casa corredora de bolsa para desempeñar la función de representante de los tenedores que se emitan con cargo al fondo de titularización

Que según consta en la certificación del punto Numero uno de sesión de junta directiva numero 414 celebrada el 31-10-2025 extendida el día 31-10-2025 la junta directiva de la sociedad SYS Valores S.A de C.V. casa de corredores de bolsa, en pleno conocimiento de los deberes y responsabilidades que al efecto ofrece la ley de titularización de activos, acepto el nombramiento como representante de los tenedores de valores, que se emitan a cargo del fondo de titularización que por este instrumento se constituye.

Que con objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de titularización para efectos de la integración de FTHVCMU 01 el representante de los tenedores de valores se obliga a gestionar ante BANCOVI DE R.L. y cualquier otro originador el otorgamiento de un contrato de promesa de compraventa y eventualmente un contrato de compraventa en los cuales en lo esencial se registrarán por los siguientes términos: el o los originadores prometerán vender transferir y realizar la entrega material al fondo de titularización de créditos elegibles y sus garantías las cuales se identificaran de manera individual en o los contratos de promesa de compraventa . la primera compraventa a ser suscrita deberá ser por lo menos de \$5,000.00 y como consecuencia la Titularizadora actuando en su calidad de administradora del fondo se comprometerá a pagar a los originadores la suma comprometida en el contrato de compra venta pagadera una vez haya sido colocada en el mercado bursátil de El Salvador, los valores titularizados correspondientes emitidos a cargo del fondo por su parte los originadores se obligaran a entregar al fondo de titularización por medio de la Titularizadora los créditos elegibles y sus garantías.

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-56/2025 de fecha 05 de noviembre de 2025, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0020-2025, el 19 de noviembre de 2025, Inscripción en Bolsa de valores. Acta no. CE-16-2025 fecha de aprobación 24 de noviembre de 2025.

Objeto del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Hencorp Valores, Créditos Municipales 01, se crea con el fin de titularizar créditos municipales que entran en la categoría de créditos elegibles, la cual corresponde a créditos otorgados por un originador a municipalidades que incluyan como mecanismo orden irrevocable de descuento o cualquier otro pago de instrumento de naturaleza análoga, otorgada por el ISDEM, se adquieren mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, su objetivo principal es generar liquidez y financiar proyectos municipales utilizando flujos financieros futuros como respaldo, gestionado por Hencorp valores.

Actividades principales del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01 (FTHVCMU 01) consiste en la adquisición de créditos elegibles, mediante escritura pública de contrato de compraventa que se otorgara una vez colocados los valores de Titularización-Títulos de deuda a ser emitidos con cargo a FTHVCMU 01, el o los originadores venderán Transferirán y harán la tradición al mencionado fondo de titularización, en cumplimiento del o los contratos de promesa de venta, por medio de la Titularizadora, de hasta cincuenta millones de dólares de los estados unidos de américa en créditos elegibles, cuyo valor inicial mínimo será de cinco millones de dólares de los estados unidos de américa;

Una vez suscrita la Promesa de Compraventa, la Sociedad Titularizadora, colocará los Valores de Titularización - Títulos de Deuda que emita con cargo al FTHVCMU 01, y con el producto de los mismos pagará al o los Originadores el precio de los Créditos Elegibles; los fondos percibidos periódicamente por la entrada de flujos en concepto de capital e intereses, serán depositados en una cuenta bancaria a nombre del FTHVCMU 01 administrada por HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, abierta en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, denominada Cuenta Discrecional.

El originador o propietarios de los créditos elegibles inicialmente es Banco Cooperativo Visionario de Responsabilidad Limitada BANCOVI DE R.L. cuya naturaleza de los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de Titularización -Títulos de deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representa su participación individual en un crédito colectivo con cargo a FTHVCMU 01

El representante de los tenedores de valores se obliga a gestionar ante BANCOVI DE R.L. y cualquier otro originador, el otorgamiento del contrato de promesa de venta y eventualmente un contrato de compra venta los cuales en lo esencial se regirán por los siguientes términos: a) El o los originadores prometerán vender, transferir y realizar la entrega material del fondo de titularización de créditos elegibles y sus garantías los cuales se identificaran de manera individual con el o los contratos de promesa de compraventa. La

primera compraventa a ser suscrita deberá ser de por lo menos cinco millones de dólares, La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del mencionado fondo, se comprometerá a pagar a los originadores la suma comprometida en el contrato de compra venta, pagadera una vez hayan sido colocados en el mercado bursátil de el salvador los valores de la Titularización correspondiente emitidos a cargo del fondo, y por su parte el o los originadores, se obligaran a entregar al fondo de titularización en referencia , por medio de la Titularizadora los créditos elegibles y sus garantías.

Los otorgantes señalados anteriormente constituyen un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora y de los originadores, conformado por activos que serán cedidos en los términos que se establezcan en el contrato de compraventa correspondiente. Los activos del fondo tendrán propósito principal generar pagos de los valores que se emitan contra el mismo.

Principales eventos históricos

El Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01 (FTHVCMU 01) fue creada en fecha 10 de noviembre de 2025, ante los oficios del Licenciado Josué Orlando Guerra Hernández, constituido con el propósito de generar pagos en su emisión sirviéndose de los créditos municipales a ser adquiridos y definidos como créditos elegibles.

Los originadores o los propietarios de los créditos elegibles que al momento de la suscripción del presente contrato se tienen identificado es el Banco Cooperativo Visionario de Responsabilidad Limitada BANCOVI S DE R.L.

De la Sociedad Titularizadora

La Titularizadora es una sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para actuar como tal conforme a las disposiciones de la Ley de Titularización de activos, constituida e inscrita inicialmente en el registro de comercio, al número veintidós del libro dos mil trescientos cuarenta y siete del Registro de Sociedades, el día 16 de julio de 2008 y asentada como Sociedad Titularizadora en el registro especial de Titularizadoras de activos, del registro público bursátil que lleva la superintendencia de valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 13 de octubre de dos mil ocho, bajo el asiento registral numero TA 0001 2008 así mismo con fecha 16 de julio de 2010, bajo el asiento registral numero EV 0002 2010, esta asentada en dicho registro público bursátil como emisor de valores

Testimonio de escritura pública de modificación y aumento de capital social de la sociedad Hencorp Valores, Limitada Titularizadora, otorgada en el distrito municipal de San Salvador el 04 noviembre de 2024, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero, el 6 noviembre de 2024 e inscrita en el registro de comercio el día 4 de diciembre de 2024, bajo el asiento 649 del libro 4907 del registro de sociedades

Se emite contrato de custodia de documentos celebrado entre la Titularizadora y la sociedad Central de Deposito de Valores, S.A. de C.V. CEDEVAL S.A DE .C.V por medio del cual la Titularizadora entrega en custodia el contrato de titularización , contrato de compraventa y en general todos los documentos que sean necesarios suscribir dentro del

presente proceso de titularización y que deben ser entregados a la Titularizadora, con sujeción a las condiciones y términos establecidos en dichos contratos y particularmente los contratos de créditos elegibles.

NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Periodo Contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

2.2 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes o Déficit del Fondo.

Al 31 de diciembre del periodo contable, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aun cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo.

2.3 Bases de medición

Los estados financieros del Fondo de Titularización han sido preparados al costo histórico de las transacciones.

2.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición, registro y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001; el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ¢8.75 por US\$1.00.

2.5 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Los instrumentos financieros incluidos en los estados financieros se miden a su valor en libros, el detalle es el siguiente:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización

- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

2.6 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye el dinero o cheques y depósitos bancarios en cuentas corrientes en Bancos.

2.7 Activo titularizado

El activo titularizado se registró contablemente conforme al valor que fue adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

2.8 Estimaciones

Se establecen estimaciones por activos o pasivos producto de gastos o ingresos correspondientes a la operatividad del fondo de titularización.

2.9 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición.

2.10 Impuesto sobre la renta

De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del impuesto sobre la renta.

2.11 Flujos de efectivo

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo del Fondo, se clasifican en las siguientes categorías: flujos de efectivo por actividades de operación, por actividades de inversión y por actividades de financiamiento. La base de su elaboración es el efectivo usando método indirecto.

2.12 Ingresos de operación

Ingresos de administración y operación: comprende principalmente los ingresos por activos subyacentes titularizados que obtendrá el Fondo de Titularización, y otros ingresos relacionados con el activo titularizado. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base del devengo.

Los ingresos generados por la venta serán reconocidos en el momento en que se formalice la escritura de compraventa. También se reconocerá como ingresos los anticipos o abonos o depósitos por compra recibidos con anterioridad de los clientes, dando de baja la cuenta de pasivo denominada ingresos diferidos.

Ingresos por inversiones: corresponden a intereses generados por las inversiones financieras que realice el Fondo de Titularización y se reconocen sobre la base del devengo.

2.13 Gastos de colocación

Comprende los gastos de colocación de los Valores de Titularización –Títulos de deuda que se podrán activar y amortizar en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores. Dicho plazo promedio se determinará en función de los montos de cada serie emitida.

2.14 Gastos de administración, operación y financieros

El Fondo reconocerá como gastos, cuando incurra en conceptos de costos generales y administrativos; a menos que dichos costos sean imputables de forma explícita a bienes por construirse. También se registrarán como gastos los correspondientes a costos de materiales desperdiciados y otros que no sean atribuibles directamente al costo de la construcción en proceso.

Durante la etapa operativa del Proyecto se registrarán como gastos de administración y operación las erogaciones necesarias para la conservación de los activos titularizados del Fondo y como gastos financieros los intereses y otros gastos devengados durante el ejercicio por los financiamientos adquiridos.

2.15 Obligaciones por garantías

El Fondo de Titularización constituirá y registrará las garantías que establezca el Contrato de Titularización y otras garantías que genere el Fondo, derivado de los activos en titularización. La cancelación de las garantías se realizará de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de titularización.

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

Los criterios contables para la preparación de los estados financieros adoptados por el Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01 (FTHVCMU 01), reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero, Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

NOTA 4 - EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde a saldo de bancos al 31 de diciembre, en cuentas corrientes en Banco hipotecario de El Salvador, el detalle se presenta a continuación:

	<u>2025</u>
<u>Banco Hipotecario de El Salvador</u>	
Cuenta corriente discrecional (a)	212.12
Cuenta Restringida (b)	374.16
Cuenta Colectora	0.00
	<u>586.28</u>

(a) Se depositarán los fondos percibidos periódicamente por la entrada de flujos en concepto de capital e intereses, serán depositados en una cuenta bancaria a nombre de FTHVCMU 01 que será administrada por Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, abierta en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la superintendencia del sistema financiero.

(b) Formara parte del respaldo de esta emisión, la cuenta bancaria denominada restringida FTHVCMU 01 que será administrada por Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, este respaldo no deberá ser menos al equivalente a la suma de las primeras cuotas que reciba el fondo de Titularización en cada crédito elegible transferido, que servirá para pago de capital e intereses, comisiones y emolumentos

NOTA 5 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar según detalle:

	<u>2025</u>
	<u>US\$</u>
Clientes(a)	185.71
	<u>185.71</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025 por aplicación de préstamos a Alcaldías de Municipales de Estanzuela, Tonacatepeque, Nahuizalco, Guadalupe, El Paisnal, Concepcion Quezaltepeque, Chalatenango, Santa Elena, Jucuaran.

NOTA 6 – ACTIVOS EN TITULARIZACION

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta Activos en Titularización, según detalle:

	<u>2025</u> <u>US\$</u>
Principal(a)	2,389.80
Intereses(b)	47.59
	<u><u>2,437.39</u></u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025, registro del principal en la compraventa de cartera BANCOVI de R.L., fondo de titularización FTHVCMU 01, fue disminuido el valor original por aplicación de pagos de préstamos de Alcaldías.

(b) Al 31 de diciembre de 2025, registro de provisión de intereses en la compraventa de cartera BANCOVI de R.L., fondo de titularización FTHVCMU 01

NOTA 7 – ACTIVOS TITULARIZADOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de diciembre de 2025, el saldo de activos no corrientes del Fondo de Titularización presenta Activos en Titularización, de acuerdo al registro de la compraventa de la cartera BANCOVI de R.L., según detalle:

	<u>2025</u> <u>US\$</u>
BANCOVI de R.L.	17,869.35
	<u><u>17,869.35</u></u>

El Fondo de Titularización Hencorp Valores – Créditos Municipales 01 (FTHVCMU01), creado con el objeto de titularizar Créditos Municipales que entran dentro de la categoría de “Créditos Elegibles”, siendo créditos otorgados por un Originador a Municipalidades que incluyan como mecanismo de respaldo una Orden Irrevocable de Descuento y Pago, o cualquier otro instrumento de naturaleza análoga, otorgada por el ISDEM y que, a partir del decreto legislativo Número doscientos cuatro del año dos mil veintiuno, la Dirección General de Tesorería del Ministerio de Hacienda asumió la responsabilidad de continuar con el pago de dicha orden, y que, por lo tanto, el pago de la cuota mensual se cubra en un cien por ciento mediante la transferencia obligatoria de recursos por parte de la Dirección General de Tesorería del Ministerio de Hacienda.

Según constan los contratos de titularización en fecha 04 de diciembre de 2025, a cargo del notario Jorge Alberto Gutierrez Rascon, en virtud del cual se constituyó el fondo de titularización emitidos a cargo de FTHVCNU 01 adquirirá hasta por \$ 21,140.00 valor total de los Créditos Elegibles inicialmente.

Estos créditos fueron originados por Banco Cooperativo Visionario de R.L. (BANCOVI), posteriormente vendidos al Fondo. El Fondo tiene la facultad de convertir créditos municipales en valores negociables en el mercado de capitales, lo que facilitará el acceso a financiamiento para las municipalidades y ofreciendo a los inversionistas instrumentos respaldados por flujos garantizados y mecanismos de mejora crediticia. La estructura del Fondo garantiza que su patrimonio este independiente del Originador, asegurando que los inversionistas tengan retornos directos por el pago de sus derechos.

La estructura legal del Fondo asegura una compraventa definitiva de la cartera crediticia que comprende 20 créditos municipales, otorgada por BANCOVI DE R.L. a favor de HENCORP VALORES, LTDA, TITULARIZADORA los contratos de compra venta presentan los siguientes datos:

Alcaldía	Compraventa de créditos (iniciales)
SANTA CATARINA MASAHUAT	965.00
ALCALDIA MPAL DE GUADALUPE	928.13
MUNICIPALIDAD D ESTANZUELAS	708.09
EL PAISNAL	838.52
CONCEPCION	481.94
CHALATENANGO	164.47
EL PARAISO	430.61
LA UNION	285.83
TONACATEPEQUE	346.82
PASQUINA	407.49
SANTA ELENA	2,039.41
JUCUARAN	1,876.25
ILOPANDO	2,047.04
SAN LUIS TALPA	1,518.93
GUAZAPA	396.14
SAN BARTOLOME PERULAPIA	1,139.38
TEOTEPEQUE	1,710.75
SAN JOSE CANDELARIA	91.46
NAHUIZALCO	2,315.06
MEJICANOS	1,815.62
Total cartera comprada	20,506.94

Programa	Instrumento	Monto autorizado	Plazo	Garantía	Tramos o series
VTHVCMU 01	Valores de Titularización	\$50,000.00	15 años	Sin Garantía	5 tramos vigentes

Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01 (FTHVCMU01) estará conformado por los créditos elegibles transferidos al fondo de Titularización, cuyo valor mínimo necesario para la integración del fondo será de cinco millones de dólares, la estructuración, administración integral del fondo y la emisión de valores corresponderán a la Titularizadora, estando facultada para contratar a terceros para el ejercicio de algunas de sus facultades según la ley de Titularización.

El originador o propietarios de los créditos elegibles inicialmente es Banco Cooperativo Visionario de Responsabilidad Limitada BANCOVI DE R.L. cuya naturaleza de los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de Titularización -Títulos de deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de

cada uno de sus titulares y representa su participación individual en un crédito colectivo con cargo a FTHVCMU 01 Monto de la emisión hasta \$50,000.00 créditos elegibles,

Autorización

Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizo para inscribir Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2020, de fecha 22 de mayo de 2010

Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales Cero Uno en sesión No. CG-339/2025, de fecha 31 de octubre de 2025.

Forma de pago

La forma del pago del capital de la emisión se establecerá al momento de la colocación. Los intereses se pagarán de forma mensual y consecutiva. Tanto capital como intereses serán pagaderos a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. DE C.V., consistente en: I) CEDEVAL, S.A. DE C.V., entregará a HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, con anticipación de tres días hábiles a la fecha de cada pago de intereses y amortizaciones de capital, un reporte en el cual detallará información de la emisión a pagar; II) HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, con cargo al Fondo de Titularización FTHVCMU 01, verificará con anterioridad de dos días hábiles a la fecha de pago, el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. DE C.V.

Tasa de Interés

La Sociedad Titularizadora con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de manera mensual, calculados sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés podrá ser fija o variable a opción de la Titularizadora, lo que se determinará antes de la colocación de los Valores de Titularización. Si la tasa es variable estará conformada por una tasa base o de referencia y un diferencial de interés o sobretasa fija. La tasa base o de referencia a utilizar será: (i) la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado, TIBP, a ciento ochenta días plazo publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador, la semana anterior a la primera negociación del tramo o de su reajuste; o (ii) la tasa denominada "Secured Overnight Financing Rate Data", mejor conocida como "SOFR" a seis meses plazo en su más reciente publicación por la Reserva Federal de Nueva York.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Hencorp Valores Créditos Municipales 01 (FTIHVCMU 01).

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

Originador: BANCOVI DE R.L.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, Limitada, 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 Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales cero uno (FTIHVCMU 01)

Naturaleza del valor: Títulos de Deuda, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva CEDEVAL, S.A. de C.V.

Clase de valor: Títulos de Deuda con cargo al FTIHVCMU 01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien (US\$ 100.00) y Múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 100.00).

TRAMO 1:

Fecha de colocación: 03 de diciembre de 2025.

Fecha de vencimiento: 03 de junio de 2027

Monto Negociado: US\$3,000.00

Plazo de la emisión: 18 meses

Tasa de Interés: La Sociedad Titularizadora con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de manera mensual, calculados sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés podrá ser fija o variable a opción de la Titularizadora.

Clasificación: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., asigna la calificación AA+. La perspectiva estable.

TRAMO 2:

Fecha de colocación: 03 de diciembre de 2025.

Fecha de vencimiento: 03 de diciembre de 2028

Monto Negociado: US\$3,500.00

Plazo de la emisión: 36 meses

Tasa de Interés: La Sociedad Titularizadora con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de manera mensual, calculados sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés podrá ser fija o variable a opción de la Titularizadora.

Clasificación: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., asigna la calificación AA+. La perspectiva estable.

TRAMO 3:

Fecha de colocación: 03 de diciembre de 2025.

Fecha de vencimiento: 03 de diciembre de 2030

Monto Negociado: US\$6,500.00

Plazo de la emisión: 60 meses

Tasa de Interés: La Sociedad Titularizadora con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de manera mensual, calculados sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés podrá ser fija o variable a opción de la Titularizadora.

Clasificación: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., asigna la calificación AA+. La perspectiva estable.

TRAMO 4:

Fecha de colocación: 03 de diciembre de 2025.

Fecha de vencimiento: 03 de diciembre de 2032

Monto Negociado: US\$2.000.00

Plazo de la emisión: 84 meses

Tasa de Interés: La Sociedad Titularizadora con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de manera mensual, calculados sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés podrá ser fija o variable a opción de la Titularizadora.

Clasificación: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., asigna la calificación AA+. La perspectiva estable.

TRAMO 5:

Fecha de colocación: 03 de diciembre de 2025.

Fecha de vencimiento: 03 de febrero de 2036

Monto Negociado: US\$5,824.00

Plazo de la emisión: 122 meses

Tasa de Interés: La Sociedad Titularizadora con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de manera mensual, calculados sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés podrá ser fija o variable a opción de la Titularizadora.

Clasificación: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., asigna la calificación AA+. La perspectiva estable.

NOTA 8 – CLASIFICACION DEL RIESGO

Esta emisión cuenta con Clasificación de Riesgo otorgada por Pacific Credit Rating, Sociedad Anónima de Capital Variable, Clasificadora de Riesgo. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente es “AA+” según sesión de su Consejo de Clasificación de Riesgo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo “AA” corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. 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 9 – DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar, según lo siguiente:

	<u>2025</u>
	<u>US\$</u>
Documentos por pagar(a)	57.96
	<u>57.96</u>

(a) Por registro de la compraventa de la cartera BANCOVI, tramo 1 al 5

NOTA 10 – HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta cuentas por pagar, según lo siguiente:

	<u>2025</u>
	<u>US\$</u>
Servicios de auditoría externa	2.80
Pacific Credit Rating(a)	12.00
Moody's Local ES	13.50
	<u>28.30</u>

Las cuentas por pagar integrada por provisiones pendientes de pago a la fecha.

(a) La emisión de títulos cuenta con la clasificadora de Riesgos otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., ha sido contratada por el plazo inicial de un año.

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR TITULARIZACION DE ACTIVOS CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización se presenta obligaciones de Titularización, según lo siguiente:

	<u>2025</u>
	<u>US\$</u>
Principal(a)	2,512.52
Intereses(b)	135.89
	<u>2,648.41</u>

(a) Corresponde a colocación de tramos del 1 al 5, fondo de titularización FTHVCMU 01

(b) Provisión de intereses por pagar

NOTA 12 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 346 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.

b) Al 31 de diciembre de 2025, de los Valores de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales 01 colocados y la propiedad de tenedores de valores se detallan a continuación:

Tenedor	Tramo	Cantidad de valores	Saldo en dólares
1	1	30,000	\$ 3,000.00
1	2	35,000	3,500.00
1	3	65,000	6,500.00
1	4	20,000	2,000.00
1	5	58,240	5,824.00
Total		208,240	\$20,824.00

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta obligaciones de Titularización a corto y largo plazo, según lo siguiente:

	<u>2025</u> <u>US\$</u>
Principal(a)	2,512.52
Obligaciones Financieras a Largo Plazo	18,311.48
	<u>20,824.00</u>

(a) corresponde a colocación de tramos del 1 al 5, fondo de titularización FTHVCMU 01

NOTA 13 – IMPUESTO SOBRE LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

De conformidad con el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización está exento de impuestos y contribuciones fiscales.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales calcular el impuesto sobre la renta diferido.

NOTA 14 – INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización se presenta ingresos diferidos, según lo siguiente:

	<u>2025</u> <u>US\$</u>
INGRESOS DIFERIDOS(a)	426.86
	<u>426.86</u>

(a)Reconocimiento de ingresos diferidos, fondo de titularización FTHVCMU 01, derivado de compraventa de la cartera BANCOVI de R.L.

NOTA 15 – PATRIMONIO

La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del fondo, se compromete a pagar a los originadores la suma comprometida en el contrato de compraventa, pagadera una vez hayan sido colocados en el mercado bursátil de El Salvador los valores de la Titularización correspondiente emitidos a cargo del fondo, y por su parte el o los originadores, se obligarán a entregar al fondo de titularización en referencia, por medio de la Titularizadora los créditos elegibles y sus garantías.

Los otorgantes señalados anteriormente constituyen un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora y de los originadores, conformado por activos que serán cedidos en los términos que se establezcan en el contrato de compraventa correspondiente. Los activos del fondo tendrán propósito principal generar pagos de los valores que se emitan contra el mismo.

NOTA 16 – DEFICIT DEL FONDO DE TITULARIZACION

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización generó déficit por monto de US\$397.90, corresponden a gastos de operación y administración el valor de US\$571.87 contra ingresos por intereses de activos titularizados por valor de \$173.97

El contrato de titularización fue emitido en fecha 10 de noviembre de 2025, ante los oficios del licenciado Josué Orlando Guerra Hernández,

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2025, el Fondo genero déficit por lo que no ha realizado ningún retiro de fondos de excedentes.

NOTA 17 –RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Como parte de su actividad, el Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos que se describen a continuación:

RIESGO DE MORA

Este riesgo está asociado a una posible disminución en el pago de la cuota de los Créditos Elegibles adquiridos. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos del provenientes de los créditos adquiridos. Este riesgo se ve administrado por los Mecanismos de Mejora Crediticia incorporados al Fondo de Titularización, así como por el respaldo de los Créditos Elegibles a través de Órdenes Irrevocables de Descuento y Pago dirigidas a ISDEM y por las cuales responde el Ministerio de Hacienda de El Salvador.

RIESGO REGULATORIO

Los Créditos Elegibles adquiridos se manejan sobre la Ley de Bancos de El Salvador, por lo que su rendimiento está sujeto a este marco regulatorio. El riesgo regulatorio se ve administrado por la estructura organizativa del sector, que permite estabilidad, dada su importancia sistémica en la economía nacional, así como por el comportamiento histórico de este.

RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la venta de los valores en que ha invertido en el mercado secundario, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de otros mecanismos del mercado de capitales. Los inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario o de reporto en las que la tasa de rendimiento del título sea equivalente a las tasas de mercado.

RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

RIESGO DE TASA DE INTERÉS

La tasa de interés de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrá ser fija o podrá usar como referencia la Tasa de Interés Básica Pasiva a 180 días (TIBP180) o la tasa SOFR a 6 meses más una sobre tasa mínima de 0.01%. Una vez definida esta tasa de interés, el inversionista que adquiera dichos Valores de Titularización - Títulos de Deuda incurre en riesgo de tasa de interés ante la posibilidad de que las tasas de interés vigentes en el mercado de capitales en otros instrumentos de similar plazo y clasificación de riesgo un momento determinado puedan ser más competitivas que las de los valores de la presente emisión. En caso de un aumento de las tasas de interés, el riesgo para los inversionistas es de liquidez, quienes pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario o de reporto en las que la tasa de rendimiento del título sea equivalente a las tasas de mercado.

RIESGOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA EMISIÓN

Riesgo de mercado:

Este riesgo está relacionado con las fluctuaciones en el valor de mercado y de la liquidez en el mercado secundario de las inversiones que la empresa realice con recursos de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan ser invertidos. Este riesgo se ve mitigado por las políticas de administración del Fondo de Titularización, las cuales establecen que las inversiones con recursos de los Fondos únicamente podrán ser administrados por la Sociedad Titularizadora, colocándolos en depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero y que cuenten con una calificación de riesgo en escala local mayor o igual a “AA+” emitida por Fitch Centroamérica, en tanto esta mantenga operaciones en El Salvador y califique a la emisión en comento. En caso de deterioro de la calificación de riesgo del banco o de cierre de operaciones de este, la cuenta deberá ser sustituida por otra que cumpla con las

características mínimas de clasificación de riesgo en un plazo no mayor a treinta días hábiles transcurridos a partir de la comunicación del deterioro en clasificación o del cierre de operaciones del banco correspondiente. Alternativamente, se podrán administrar en cuotas de participación de Fondos de Inversión Abiertos de Corto Plazo, que cuenten con una calificación de riesgo en escala local mayor o igual a “AAfi”. En caso de deterioro de la calificación de riesgo del Fondo o de su liquidación, los fondos deberán ser trasladados, en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir de la comunicación del deterioro en clasificación o de la comunicación de liquidación del Fondo correspondiente, a una cuenta bancaria que cumpla con las características antes expuestas.

Riesgo crediticio:

Este riesgo está relacionado con la solvencia del emisor de los instrumentos en que se inviertan recursos propios o de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan ser invertidos. Este riesgo se ve mitigado por las políticas de administración del Fondo de Titularización, las cuales establecen que las inversiones con recursos de los Fondos únicamente podrán ser administrados por la Sociedad Titularizadora, colocándolos en depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero y que cuenten con una calificación de riesgo en escala local mayor o igual a “AA+” emitida por Fitch Centroamérica, en tanto esta mantenga operaciones en El Salvador y califique a la emisión en comento. En caso de deterioro de la calificación de riesgo del banco o de cierre de operaciones de este, la cuenta deberá ser sustituida por otra que cumpla con las características mínimas de clasificación de riesgo en un plazo no mayor a treinta días hábiles transcurridos a partir de la comunicación del deterioro en clasificación o del cierre de operaciones del banco correspondiente.

Alternativamente, se podrán administrar en cuotas de participación de Fondos de Inversión Abiertos de Corto Plazo, que cuenten con una calificación de riesgo en escala local mayor o igual a “AA+”. En caso de deterioro de la calificación de riesgo del Fondo o de su liquidación, los fondos deberán ser trasladados, en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir de la comunicación del deterioro en clasificación o de la comunicación de liquidación del Fondo correspondiente, a una cuenta bancaria que cumpla con las características antes expuestas.

Riesgo legal:

Este riesgo está asociado principalmente con los contratos utilizados en el proceso de titularización e incluye, pero no se limita, a los siguientes contratos:

- Contrato de Compraventa de los activos titularizados
- Contrato de Titularización
- Contrato de Calificación de Riesgo
- Contrato con el Agente colocador de los valores de titularización en el mercado
- Contrato de depósito y custodia

Los contratos antes mencionados deben considerar el riesgo legal de malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, consistente con sus políticas generales, hará especial énfasis en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero, conforme se define en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador, publicada el 23 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial. Al respecto, se

identifica en los fondos a través de la emisión de valores de titularización en el mercado de valores como uno de los principales riesgos de lavado de dinero en la actividad de la empresa.

Por ello, y como política general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora requerirá declaraciones juradas a las contrapartes con que opere en la colocación de los valores de titularización, solicitando la declaración de que dicha contraparte se encuentra en cumplimiento con lo normado en el Capítulo IX del Instructivo de Operatividad Bursátil aprobado en sesión JD-08/2007 de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores, celebrada el 24 de abril del 2007, el cual a su vez fue aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de resolución RSTE-01/2007 de fecha 28 de noviembre del 2007.

NOTA 18 –OTROS GASTOS

Los otros gastos al 31 de diciembre corresponden a:

	<u>2025</u>
Colocación de valores de Titularización	29.41
Papelería y útiles	0.03
Tramite inscripción Casa Corredora	1.50
	<u>30.94</u>

NOTA 19 –INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre, se presenta el saldo de ingresos por intereses de Alcaldía Municipales, por los Activos Titularizados, según lo siguiente:

	<u>2025</u>
Intereses	173.97
	<u>173.97</u>

NOTA 20 –DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA Y NORMAS EMITIDAS POR EL REGULADO

La Sociedad Titularizadora administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

a) Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Fondos de Titularización de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América.

b) La RCTG-15/2008 establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos. En cambio, la NIC 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.

c) La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedad de inversión puede ser realizada a partir de la tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido, sin embargo, la RCTG 15/2008 especifica que el valor razonable del inmueble debe ser establecido con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, considerando para ello el proceso y plazo establecido en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.

d) Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.

NOTA 21 – APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PREVENCION CONTRA EL LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS:

De acuerdo al decreto legislativo 426 de fecha 7/10/2025, que contiene la Ley Especial para la Prevención, Control y Sanción del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, se establece que los sujetos obligados, especialmente los enumerados en su Art. 7, deberán establecer una política interna de debida diligencia para la identificación de las personas expuestas políticamente, sean nacionales o extranjeros, así como la identidad de cualquier otra persona natural o jurídica en cuyo nombre actúen, requiriendo sus clientes información actualizada y complementaria sobre dicha condición. Dicha ley en su literal n) establece como sujeto obligado a las Titularizadoras, por tanto, como parte de las operaciones de la Titularizadoras, los fondos de titularización también aplican los requerimiento y obligaciones indicadas en dicha Ley y su instructivo, para el caso, el Fondo de

Titularización Hencorp Valores, Créditos Municipales 01 (FTHVCMU01), administrado por Hencorp Valores Limitada, Titularizadora, aplica y utiliza la estructura, políticas, manuales y procesos establecidos por HENCORP VALORES LIMITADA, TITULARIZADORA, dando cumplimiento a las regulaciones y obligaciones establecidas en dicha Ley.

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