



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

Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes
de Hencorp Valores, Ltda.,
Titularizadora Administradora del
Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores –Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2025, el estado de determinación de excedentes, estado de composición de excedentes y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Titularización Hencorp Valores –Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02, al 31 de diciembre de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conforme a las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

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

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 20. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA



siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

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


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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 19 de enero de 2026



FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE ANTIGUO CUSCATLAN 02

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

Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Activo		
Activo corriente	US\$ 1,317.27	US\$ 1,527.43
Bancos (nota 4)	367.77	366.93
Activos en titularización corto plazo (nota 5)	949.50	1,160.50
Activos no corrientes	0.00	1,055.00
Activos en titularización largo plazo (nota 5)	0.00	1,055.00
Total activo	US\$ 1,317.27	US\$ 2,582.43
Pasivo		
Pasivo corriente	US\$ 1,240.34	US\$ 1,124.33
Comisiones por pagar (nota 6)	4.53	4.56
Honorarios profesionales por pagar (nota 6)	12.35	8.83
Otras cuentas por pagar (nota 6)	22.45	32.28
Obligaciones por titularización de activos corto plazo (nota 7)	1,201.01	1,078.67
Pasivo no corriente	277.94	1,863.53
Obligaciones por titularización de activos largo plazo (nota 7)	0.00	1,198.65
Ingresos diferidos (nota 5)	277.94	664.88
Excedentes acumulados del fondo de titularización	(201.01)	(405.43)
Déficit acumulado de ejercicios anteriores	(405.43)	(558.25)
Excedente/déficit del ejercicio	204.42	152.82
Total pasivo	US\$ 1,317.27	US\$ 2,582.43

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE ANTIGUO CUSCATLAN 02

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

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Ingresos		
Ingresos totales	US\$ 381.16	US\$ 421.05
Ingresos de operación y administración (nota 5)	372.86	415.04
Ingresos por inversiones	8.30	6.01
Egresos		
Gastos de administración y operación	42.80	54.53
Por administración y custodia	1.01	15.73
Titularizadora de Activos	8.81	0.00
Por clasificación de riesgo	20.18	24.00
Auditoría externa y fiscal	2.80	2.80
Por honorarios profesionales	10.00	12.00
Gastos financieros	133.95	211.71
Intereses valores titularizados	133.95	211.71
Otros gastos (Nota 10)	0.00	2.00
Otros gastos	0.00	2.00
Total gastos	176.75	268.23
Déficit del ejercicio	US\$ 204.42	US\$ 152.82

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE ANTIGUO CUSCATLAN 02

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

Estado de Composición de Excedentes del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Déficit Acumulado		Déficit del periodo		Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$	(570.57)	US\$	12.32	US\$ 558.25
Traslado ejercicios anteriores		12.32		(12.32)	0.00
Déficit del ejercicio		0.00		152.81	152.81
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	(558.25)	US\$	152.81	US\$ (405.30)
Traslado ejercicios anteriores		152.81		(152.81)	0.00
Déficit del ejercicio		0.00		204.42	204.42
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	(405.43)	US\$	204.42	US\$ (201.01)

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE ANTIGUO CUSCATLAN 02

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

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$ 204.42	US\$ 152.82
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución en impuestos		
Disminución de activo en titularización	1,266.00	1,266.00
(Disminución) en ingresos diferidos	(386.94)	(430.46)
Aumento en gastos provisionados y no pagados	(6.33)	2.49
(Disminución) por obligaciones por titularización de activos	(1,076.30)	(982.41)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo de actividades de operación	0.85	8.43
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	0.85	8.43
Efectivo al inicio del año	366.92	358.50
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 367.77	US\$ 366.93

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE ANTIGUO CUSCATLAN 02

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

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho ante los oficios del Notario Rafael Eduardo Gonzales Toledo, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia de Valores y de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo números CD-treinta y cinco/dos mil dieciocho de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero en el Registro Público, 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-0010-2018 de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciocho. Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Titularización de Activos es la Administradora del Fondo de Titularización, se constituyó por medio de escritura pública el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008, Número de Asiento Registral de Emisor EV-002-2010 de fecha dieciséis de julio de dos mil diez. El objeto de la constitución del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América, el originador de la cesión de activos al Fondo de Titularización es la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán cediendo de sus activos derechos sobre flujos futuros de una porción de los primeros ingresos mensuales percibidos por el Municipio de Antiguo Cuscatlán, realizada por medio de testimonio de contrato de cesión irrevocable a título oneroso de derechos sobre flujos financieros futuros fechada diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera.

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 20).

Unidad Monetaria

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

Ley Bitcoin

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

Ley de Emisión de Activos Digitales

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

Ley de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

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

Principales Políticas Contables Utilizadas

- a. Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes
En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.
- b. Compensación de saldos y transacciones
Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
- c. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- 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 periodo.
- 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 ahora Superintendencia del Sistema Financiero.

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>		<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Cuenta Discrecional				
Banco de América Central, S.A.	US\$	155.42	US\$	153.77
Cuenta Restringida				
Banco de América Central, S.A.		11.00		11.00
Banco Atlántida, S.A.		2.00		2.00
Banco Azul, S.A.		199.35		200.16
	US\$	<u>367.77</u>	US\$	<u>366.93</u>

NOTA 5 ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$949.50, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización por valor de US\$949.50 y los activos en titularización a largo plazo por US\$0.00. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$2,215.50, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización por valor de US\$1,160.50 y los activos en titularización a largo plazo por US\$1,055.00;

el saldo de Activos Titularizados por US\$7,388.00 se transfirieron al fondo mediante Escritura Pública de Cesión, la Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán cedió a título oneroso la tradición a Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, para el Fondo de Titularización Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02, los derechos sobre flujos futuros de una porción de los primeros ingresos mensuales percibidos por el Municipio de Antigua Cuscatlán y corresponde a la Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán el pago a la administración tributaria ó a la entidad competente, de los impuestos, tasas, contribuciones especiales ó tributos en general que cause la generación de dichos flujos, los derechos sobre los primeros flujos futuros de ingresos generados por la Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán de cada mes equivalentes a US\$10,128.00 MENOS LA DEUDA pagaderos en mensualidades a partir del día uno de cada mes, dichos flujos futuros generaron un ingreso diferido de US\$3,328.00 amortizado mensualmente con saldo al 31 de diciembre de 2025 por US\$277.94 y con saldo al 31 de diciembre de 2024 por US\$664.88.

Los ingresos diferidos del periodo, descargado de la cuenta contable de pasivo, correspondiente al 31 de diciembre de 2025 son de **US\$386.94**, los cuales están divididos: reconocidos en resultados por **US\$372.86** y el saldo restante por **US\$14.09**, ha sido cancelado al originador.

Los ingresos diferidos del periodo, descargado de la cuenta contable de pasivo, correspondiente al 31 de diciembre de 2024 son de **US\$430.46**, los cuales están divididos: reconocidos en resultados por **US\$415.04** y el saldo restante por **US\$15.42**, ha sido cancelado al originador.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos, se autorizó mediante asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo números CD-treinta y cinco/dos mil dieciocho de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero en el Registro Público, 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-0010-2018 de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciocho, las características de la emisión se describen a continuación:

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de Administradora del "Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02" (FTHVAAC02)

Denominación de la Emisión: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02" (VTHVAAC02)

Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100.00

Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585.00

Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505.00

Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual

Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual

Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual

Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018

Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018

Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018

Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018

Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018

Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018

Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023

Fecha de vencimiento Tramo 2:18 de octubre de 2026

Fecha de vencimiento Tramo 3:29 de octubre de 2026

Plazo Tramo 1: 60 meses

Plazo Tramo 2: 96 meses

Plazo Tramo 3: 96 meses

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$ 0.10 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Este tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02.

Los valores podrán ser redimidos anticipadamente parcial o totalmente transcurridos cuarenta y ocho meses después de su colocación, de conformidad a lo regulado en las características de la emisión.

Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.

Agente de Pago: Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.

NOTA 6 DETALLE DE PROVISIONES

Al 31 de diciembre 2025 y 2024 las provisiones de gastos ascienden a US\$39.33 y US\$45.66 respectivamente, las cuales se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Servicios de publicidad	US\$ 2.45	US\$ 12.27
Otros servicios CEDEVAL	0.00	0.01
Representante de los tenedores	0.00	3.00
FUNDE	20.00	20.00
Por servicios de clasificadora de riesgos	12.35	5.83
Por custodia CEDEVAL pago mensual	4.53	4.55
Total provisiones	US\$ <u>39.33</u>	US\$ <u>45.66</u>

NOTA 7 OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos a corto y largo plazo se detalla a continuación: Las obligaciones de titularización provienen de los valores colocados en la Bolsa de Valores, en su tramo 1, 2 y 3 por \$ US\$ 7,190.00.

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Principal	US\$ 1,198.65	US\$ 1,074.19
Intereses	2.36	4.47
Subtotal obligaciones por titularización de activos	1,201.01	1,078.66
Provisión por obligación de titularización de activos a largo plazo		
Flujos futuros – principal	0.00	1,198.65
Total	US\$ <u>1,201.01</u>	US\$ <u>2,277.31</u>

Las obligaciones por titularización de activos a corto plazo, incluye los intereses generados de la colocación y el largo plazo corresponde al capital colocado con plazo de amortización mayor a 12 meses.

NOTA 8 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 9 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 10 OTROS GASTOS

El saldo de la cuenta otros gastos al 31 de diciembre de 2025 por la cantidad de US\$0.00 se encuentra integrado por: Publicaciones por la cantidad de US\$0.00 y al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de US\$ 200.00 se encuentra integrado por: Publicaciones por la cantidad de US\$ 200.00.

NOTA 11 CAMBIOS CONTABLES

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 12 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesto el fondo de titularización, así como los métodos y supuestos utilizados.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Guatemala 02, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpan los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

NOTA 13 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2025 no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2025 los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

NOTA 14 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 15 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay contingencias que informar.

NOTA 16 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay cauciones que informar.

NOTA 17 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 18 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

a) Aprobación de los estados financieros

Según acta número 346 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, celebrada el 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Antigua Cuscatlán 02, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.

Según acta número 301 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Antigua Cuscatlán 02, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

g

b) Dictamen e informe fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2025 el valor de activo es de **US\$1,317.27** por lo que el Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02, cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2025.

- c) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02 de colocación realizada y liquidada en el mercado bursátil de El Salvador en fecha 18 de octubre de 2018 es el siguiente:

Tenedor	TRAMO	Cantidad en Valores		SALDO AL 31/12/2025
1	1	4	US\$	400.00
2	1	7		700.00
3	2	36		3,585.00
4	3	25		2,505.00
TOTALES		72		US\$7,190.00

- d) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se realizaron cambios en la propiedad de Tenedores de Valores.

NOTA 19 CLASIFICACION DE RIESGO

Las Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02, se detalla a continuación:

Fondo	Calificadora	Calificación	Perspectiva	Fecha de información	Fecha de Comité
FTHVAAC02	PCR	AA	Estable	30/06/2025	27/10/2025
FTHVAAC02	Moody´s Local	AA	Estable	30/06/2025	31/10/2025

Significado de la clasificación

AA: "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 20 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

1. La normativa contable emitida por la 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.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único