PROSPECTO DE EMISIÓN

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE- FTIHVS89

Por un monto de hasta:

US$10,000,000.00

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE– FTIHVS89– se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89" o el "Proyecto" y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 1 torre que consta de 19 niveles, 3 de sótano, 15 de apartamentos y uno de azotea; esta totaliza 136 unidades habitacionales y se encuentra situada en Calle El Mirador, Casa No. 4615, entre la 89 y 91 Avenida Norte, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

.

Principales Características de la Emisión	
Monto de la Emisión:	1) Monto Fijo: Hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,000,000.00) distribuidos de la siguiente manera: a) Serie Común: hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, b) Serie Preferente: hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común emitida; 2) Aumentos del monto de la Emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la Emisión: El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario; b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US$1,000.00); 1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la Emisión.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVS89, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión	El plazo de la Emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descritos previamente, según el siguiente procedimiento: 1) Integración del Fondo de Titularización. 1) Adquisición del Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89"; 2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador lo pactado en el Contrato de Permuta; 2) Desarrollo del Proyecto Inmobiliario: El Proyecto Inmobiliario se refiere al inmueble que se adquirirá para la integración del Fondo de Titularización y que forma parte del Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89" los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y construcción, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo I del Contrato de Titularización. 3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Permuta. 1) Permisos: Según constará en el Contrato de Permuta, DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. declarará que: i) El desarrollo del Proyecto Inmobiliario "STUDIO 89" a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el pago por parte de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de

	C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. 2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Permuta, DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. 4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. 5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto Inmobiliario pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado. 6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista; iv) Cuenta Restringida: La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. 7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos; ii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial.
Plazo de Negociación:	De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Naturaleza del Activo y Valor Total:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. El inmueble ha sido valuado por Geoterra Regional de Avalúos, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad inscrita bajo el asiento PV-0003-2021, por un monto de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS

	ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 2,947,318.85).
Forma y Lugar de Pago:	La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la Emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Millennium Plaza, Nivel 9, Paseo General Escalon 3675, San Salvador Centro; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
Clasificación de Riesgo:	"N2", Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "N DOS", con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, 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 "N DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

LOS BIENES DE HENCORP VALORES LTDA., TITULARIZADORA NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.

RAZONES LITERALES:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA. SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010. Resolución de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. autorizando la participación en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 6, de fecha 17 de noviembre de 2025. Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, en sesión No. CG-340/2025, de fecha 18 de noviembre de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG-350/2026, de fecha 27 de enero de 2026. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE-10-2026 de fecha 11 de junio de 2026, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-10/2026 de fecha 13 de febrero del 2026 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 27 de marzo de 2026, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

SOCIEDAD ESTRUCTURADORA Y ADMINISTRADORA:
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

ORIGINADOR:
DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V.

AGENTE COLOCADOR:
HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES:
SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

MAYO 2026

II. CONTRAPORTADA

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora es la Sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHVS89. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Persona de contacto: Eduardo Alfaro.
Teléfono de contacto: 2212-8700. Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com.
Sitio web: http://www.hencorpvalores.com.sv/

2. Agente Colocador

HENCORP S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa ha sido designado como Agente Colocador de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVS89. Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa es una sociedad autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador y por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Casa de Corredores de Bolsa en el mercado bursátil de El Salvador. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Edificio D'CORA, Anexo 2, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Persona de contacto: Roberto Valdivieso.
Teléfono de contacto: 2500-6900. Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
Sitio web: http://hencorpcasadebolsa.com.sv/

3. Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización

AFE INTERNACIONAL. S.A. de C.V., fue nombrada como Auditor Externo del FTIHVS89
AFE INTERNACIONAL, S.A. de C.V., inscrita en Los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 3183 y con número de asiento registral AE-0019-2011. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Final paseo general escalón, calle Arturo Ambrogi # 19-303, Col. Escalón, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona de contacto: Edenilson Rodríguez.
Teléfono de contacto: 2566-6444.
Correo electrónico: info@afeinternacional.com
Sitio web: https://www.afeinternacional.com/

4. Perito Valuador de Inmuebles

Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., fue nombrada Perito Valuador del mueble que integra el FTIHVS89. Geoterra Regional de Avalúos S.A. de C.V., se encuentra registrada en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV- 0003-2021.
Dirección: Centro Comercial Plaza Santa Elena, Local 201, Boulevard Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador.
Persona de contacto: Julio Espinoza
Teléfono de contacto: 2557-3434. Correo electrónico: julio.espinoza@geoterra.com.sv.

5. Asesores Legales.

Legal Labs, S.A.S de C.V. ha sido designada como la firma de abogados asesores de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVS89. Las áreas de especialización de la firma se enfocan en el derecho corporativo en general, incluyendo derecho civil, mercantil, financiero, bursátil, propiedad intelectual, laboral y migratorio, así como procesos judiciales y administrativos, además de brindar servicios jurídicos y notariales en general.

Dirección: Final Av. Augusto Sda. Los Eliseos, Col. Campos Eliseos II, #11, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Persona de contacto: Gerardo Miguel Barrios Herrera
Teléfono de contacto: 7861-2404. Correo electrónico: gmbarriosh@gmail.com

6. Clasificadora de Riesgos
Pacific Credit Rating, S.A., Clasificadora de Riesgo ha sido designada, inicialmente, como una de las Clasificadoras de Riesgo de la Emisión de Valores de Titularización cargo al FTIHVS89. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla, Apartamento 21, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona de contacto: Karina Montoya
Teléfono de contacto: 2266-9471
Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com
Sitio Web: http://ratingspcr.com

III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Edif. D'Cora, 2°. Nivel, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
Tel: (503) 2212-8700 Fax: (503) 2289-2577

Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad
Febrero de 2026

Estimado Inversionista:

En representación del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, me es grato ofrecerle a Usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación. Con la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos se adquirirá el Inmueble para el desarrollo, financiamiento y rendimiento del Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89" y producto de ello, generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Este prospecto le presenta información financiera proyectada del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, así como las características de los Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al mismo.

Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos a un rendimiento de renta variable con alta capacidad de pago.

Atentamente,

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Secretario y Representante Legal
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

En el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a las ocho horas del día cuatro de diciembre de dos mil veinticinco. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, del domicilio de San Salvador, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de cuarenta años de edad, Licenciando en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán municipio de la Libertad Este departamento de La Libertad, a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos – seis, y con Numero de Identificación Tributaria cero uno cero uno – cero nueve cero seis ocho cinco, quien actuando en su calidad de Gerente Secretario y por tanto Representante Legal de la Sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno – siete del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán municipio de la Libertad Este departamento de La Libertad; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE" cuya personería al final de este instrumento relacionaré, **Bajo Juramento Declara:** Que la información proporcionada a Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, para fines del registro de la emisión del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, así como la presentada en este Prospecto de Emisión, es veraz, precisa y completa y refleja la situación financiera real de la Sociedad Titularizadora que represento y el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE administrado por mi representada. Además, se compromete a mantener actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero, y a facilitar la información requerida por Ley. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE**: de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: **a)** 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, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, 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 día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leído que le fue por mí todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**

V. ÍNDICE

I. PORTADA 1
II. CONTRAPORTADA 4
III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO 6
IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN 7
V. ÍNDICE 8
VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN 9
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN 10
VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA 17
IX. ACTIVOS TITULARIZADOS 33
X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR 42
XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR 43
XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR 44
XIII. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE 45
XIV. FACTORES DE RIESGO 46
XV. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA 52
XVI. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS 52
XVII. CLASIFICACIÓN DE RIESGO 55
XVIII. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES 55
XIX. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES 59
XX. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES 60
XXI. COSTOS Y GASTOS 62
XXII. SERVICIOS CONTRATADOS 63

ANEXOS

ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES 65
ANEXO 2. CERTIFICACIÓNES EXTRACTADAS DE LOS INMUEBLES 72
ANEXO 3. INFORME DE VALOR DE LOS INMUEBLES 75
ANEXO 4. DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA DILIGENCIA 122
ANEXO 5. EEFF DE LA TITULARIZADORA 125
ANEXO 6. EEFF PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES 257
ANEXO 7. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DE HENCORP VALORES 261
ANEXO 8. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO 264
ANEXO 9. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL RTV 281

VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

a) Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:
- Autorización para Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010.
- Autorización para Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, en sesión No. CG-340/2025, de fecha 18 de noviembre de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG-350/2026, de fecha 27 de enero de 2026.

b) Resolución de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V.:
- Autorización para participar en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 6, de fecha 17 de noviembre de 2025.

c) Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., así:
- Inscripción de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2010, de fecha 25 de mayo de 2010.
- Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE-10-2026 de fecha 11 de junio de 2026, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE.

d) Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:
- Asiento Registral de HENCORP VALORES, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., como Emisor de Valores, en sesión No. CD-11/2010, de fecha 16 de junio de 2010.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, en sesión No. CD-10/2026, de fecha 13 de febrero del 2026.

e) Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 27 de marzo del 2026, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Los Activos Titularizados constituyen el Proyecto Inmobiliario denominado “STUDIO 89”.

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Denominación del Fondo de Titularización

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, denominación que podrá abreviarse "FTIHVS89"

Denominación del Emisor:

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, y con cargo a dicho Fondo

Denominación del Originador:

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.

Denominación de la Sociedad Titularizadora:

Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación de la Emisión:

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE, cuya abreviación es "VTHVS89";

Naturaleza:

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

Clase de Valor:

Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVS89, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión:

1) Monto Fijo: Hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$10,000,000.00) distribuidos de la siguiente manera:

a) Serie Común: hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,

b) Serie Preferente: hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común emitida;

2) Aumentos del monto de la Emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones:

a) Objetivo de los aumentos del monto de la Emisión: El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario;

b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.

Número de Valores:

Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la Emisión, hasta diez mil.

Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:

El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US$1,000.00);

1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la Emisión.

Forma de Representación de los Valores:

Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Moneda de Negociación:

Dólares de los Estados Unidos de América.

Transferencia de los Valores:

Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Plazo de la Emisión:

El plazo de la Emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.

Redención de los Valores:

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio

de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

Tasa de Interés:

El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Interés Moratorio:

El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.

Política de Distribución de Dividendos:

Para la Serie Común: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente;

Para la Serie Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política: i)Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el Aviso de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá pagarse por tanto con anterioridad a todo departo a la Serie Común; vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia serán acumulativos, cubriéndose en los años subsiguientes con la prelación indicada; vii) cuando dejaren de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el adeudo referido. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y, ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros

Forma y Lugar de Pago:

La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la Emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Millennium Plaza, Nivel 9, Paseo General Escalon 3675, San Salvador Centro; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVS89; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:

La emisión podrá contar con dos Series:
1) Serie Común: Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización
2) Serie Preferente: La cual podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores de Valores
3) Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.4 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

4) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada, según se defina en el instructivo de colocación de la Bolsa de Valores de El Salvador;

Destino de los Fondos de la Emisión:

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.

Negociabilidad de los Valores de Titularización:

La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Concejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores

Objeto del Proceso de Titularización:

De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este contrato, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la integración y administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros, reconocimientos y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto Inmobiliario

Respaldo de la Emisión:

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

1) Integración del Fondo de Titularización. 1) Adquisición del Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89"; 2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador lo pactado en el Contrato de Permuta;

2) Desarrollo del Proyecto Inmobiliario: El Proyecto Inmobiliario se refiere al inmueble que se adquirirá para la integración del Fondo de Titularización y que forma parte del Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89" los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y construcción, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo I del Contrato de Titularización.

3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Permuta. 1) Permisos: Según constará en el Contrato de Permuta, DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. declarará que: i) El desarrollo del Proyecto Inmobiliario "STUDIO 89" a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el pago por parte de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. 2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Permuta, DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V.

4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V.

5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto Inmobiliario pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado.

6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista; iv) Cuenta Restringida: La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada “Cuenta Restringida” será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores

Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos; ii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial.

Plazo de Negociación:

De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Modificación de las Características de la Emisión:

Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la Emisión, el Concejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero

Clasificación de Riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es “N DOS”, con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, 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 “N DOS” corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

Aportes Adicionales:

Sin perjuicio de lo establecido en la Política de Endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$100.00) por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional corresponderá a un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización – Títulos de Participación adquiridos por los Tenedores de Valores que hayan realizado el aporte.

Custodia y Depósito:

La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentar el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Procedimiento en Caso de Mora:

El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

Razones Literales:

El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: 1) "La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 2) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 3) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

Agente Colocador:

Es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador.

VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

Denominación Social:	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Nombre Comercial:	Hencorp Valores
Número de Identificación Tributaria (NIT):	0614-020708-101-7
Número y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil;	TA-0001-2008; 13 de octubre de 2008
Dirección de la oficina principal:	Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador
Teléfono y Fax:	(503) 2212-8700 y (503) 2289-2577
Correo Electrónico:	rvaldivieso@hencorp.com
Página Web:	www.hencorpvalores.com.sv

Detalle de Accionistas Relevantes[1]

Accionista	Porcentaje
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	00.02%

- Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD- 07/2010, de fecha veinticinco de mayo de dos mil diez.

- Asiento Registral de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No.CD-11/2010, de fecha dieciséis de junio de dos mil diez.

Nómina del Concejo de Gerentes de la Titularizadora

Cargo	Gerente	Asiento R.P.B.
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martinez	AD-0200-2019
Gerente Secretario	Roberto Valdivieso Aguirre	AD-0903-2019
Gerente Administrativo	Jose Adolfo Galdamez Lara	AD-0039-2022
Gerente Suplente	Felipe Holguín	AD-0246-2019
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga	AD-0199-2019
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés	AD-0914-2019
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera	AD-0122-2023
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019

En testimonio de Escritura Pública de Modificación del pacto social de la sociedad anteriormente denominada, HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA, ahora denominada HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA otorgada en el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, 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 día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que

[1] Véase Anexo 7 que certifica la participación accionaria de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, suscrita por el Representante Legal de la sociedad.

el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente.

El Concejo de Gerentes se determina en Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO el día doce de enero de dos mil veintitrés. Este está integrado por ejecutivos de Hencorp, con amplia experiencia en los mercados financieros locales e internacionales.

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:

VÍCTOR HENRÍQUEZ MARTÍNEZ

Cuenta con 31 años de experiencia en mercados financieros, con especialización en operaciones y estructuras financieras de commodities y de mercados emergentes. Graduado con grado BS de Southern Methodist University, es actualmente Director de Calvo Fund, un nuevo Hedge Fund que opera con estrategia de inversión global y objetivo de aprovechar márgenes generados producto de tendencias macroeconómicas y financieras a nivel mundial. Asimismo, es Co-Fundador de Hencorp desde 1985, fue Director de la División de Mercados Emergentes de Macquarie Bank, y fue corredor de productos financieros, principalmente de acciones y de bienes básicos y commodities, para la firma Paine Webber.

EDUARDO ALFARO BARRILLAS

Cuenta con 24 años de experiencia en el mercado de valores y bancario de El Salvador y de la región Centroamericana. Graduado con grado de ingeniería mecánica de la Universidad de Pennsylvania, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín. Ha sido Gerente General de Capital S.A., Casa de Corredores de Bolsa, Gerente de Banca Corporativa de Banco Capital, S.A., Gerente de Banca Internacional de Banco Agrícola, S.A., y Director de AFP CRECER. A la fecha, es Director de la Bolsa de Valores de El Salvador.

FELIPE HOLGUÍN

Cuenta con 22 años de experiencia en inversiones, banca mercantil y fusiones y adquisiciones en Latinoamérica y Estados Unidos. Graduado de doble grado BS con honores en Ingeniería Manufacturera y en Ingeniería Administrativa del Instituto Politécnico de Worcester, cuenta con una maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, en Cambridge,

Massachusetts. Es actualmente Director de Hencorp a partir del año 2006, y ha sido Director General y líder de la oficina de Fusiones y Adquisiciones y de banca mercantil para Latinoamérica del Bank of America Securities en New York, donde su grupo manejo un fondo de capital privado de U$300 millones de dólares, Vice Presidente de los grupos de Fusiones y Adquisiciones y de Finanzas Corporativas de Salomon Smith Barney en New York, y consultor en las oficinas Boston y Chicago del Boston Consulting Group.

ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE

Cuenta con 12 años de experiencia en el mercado bancario y bursátil. Graduado en la Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de tener una Maestría en Métodos Cuantitativos en Economía Financiera de la Universidad de Oklahoma.

JOSÉ MIGUEL VALENCIA ARTIGA

Cuenta con 18 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y banca de inversión y comercial. Graduado de la Universidad Don Bosco con grado de Ingeniería Eléctrica, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de INCAE. Ha fungido como consultor de empresas en finanzas y administración como parte del equipo consultor de la firma Latin Capital Advisors, S.A., y ha sido Sub Gerente de Análisis de Créditos en la División de Riesgos del Banco HSBC El Salvador. Ha sido docente en la facultad de Ingeniería de la Universidad Jose Simeón Cañas, fundador del Club de e-Business de INCAE, y miembro del club de consultaría y estrategia de INCAE.

GERARDO MAURICIO RECINOS AVILÉS

Cuenta con 7 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Graduado en Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de ser candidato al programa CFA (nivel 1). Ha participado como expositor en seminarios impartidos con la Asociación Salvadoreña de Intermediarios Bursátiles (ASIB).

JOSÉ ADOLFO GALDAMEZ LARA

Cuenta con 5 años de experiencia en el área de Finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Es graduado en Licenciatura en Economía y Negocio de la ESEN, además de ser candidato al programa CFA (Nivel 2).

En la reunión de Junta Directiva del día 23 de julio de 2008 como punto único fue nombrado Eduardo Arturo Alfaro Barillas como Gerente General de la Sociedad.

EMISIONES ASENTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora a la fecha tiene más de treinta y cinco emisiones de valores asentadas en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

VTHVCPA 01

Bajo el número EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01 que puede abreviarse VTHVCPA 01 por un monto de US$ 77,700,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno
VTHVASM 01

Bajo el número EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01 que puede abreviarse VTHVASM01 por un monto de US$ 10,508,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Miguel, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno
VTHVGEO 01

Bajo el número EM-0029-2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01 que puede abreviarse VTHVGEO01 por un monto de US$ 287,620,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por LAGEO, S.A. DE C.V., en razón de la generación y comercialización de la energía eléctrica a partir de recursos geotérmicos que tenga el derecho de concesión para explotar conforme las autorizaciones otorgadas por la Autoridad Competente y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno
VTHVAND 01

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 5 de noviembre de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01 que puede abreviarse VTHVAND 01 por un monto de US$146,400,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ANDA, en razón de la producción y comercialización de agua potable y alcantarillado, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda

Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
VTHVCPA 02

Bajo el número EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02, que puede abreviarse VTHVCPA 02 por un monto de US$ 69,700,000.00, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno
VTHVCRE 01

Bajo el número EM-0007-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01, que puede abreviarse VTHVCRE 01 por un monto de US$ 25,700,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a: a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado CREDIQ, S.A. de C.V. a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de CREDIQ, S.A. de C.V.; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado CREDIQ, S.A. de C.V.; ii) ingresos por arrendamiento de CREDIQ, S.A. de C.V.; iii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iv) recuperación de capital de cartera de préstamos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos
VTHVAAC 02

Bajo el número EM-0010-2018 de fecha 4 de octubre de 2018 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02, que puede abreviarse VTHVAAC 02 por un monto de US$ 7,190,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro
VTHVAMS 04

Bajo el número EM-0002-2019 de fecha 25 de marzo de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, que puede abreviarse VTHVAMS 04 por un monto de US$ 20,800,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia

de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquier otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Salvador, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres
VTHVAST 03

Bajo el número EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, que puede abreviarse VTHVAST 03 por un monto de US$ 30,300,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno
VTHVALU 01

Bajo el número EM-0011-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, que puede abreviarse VTHVALU 01 por un monto de US$ 16,200,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de los primeros ingresos a percibir por Alutech y Alutech El Salvador, en razón de la venta, distribución, exportación, comercialización y transporte de toda clase de productos, derivados de la fabricación, compra e importación, como por ejemplo, y sin estar limitado a: Aluzinc Natural, Aluzinc Prepintado, Acero Galvanizado, Hierro Negro, Hierro Frío, Varillas de Hierro, Acero y sus derivados; maquinaria, herramientas, repuestos, materia prima, materiales de construcción, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno
VTHVTB 01

Bajo el número EM-0012-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, que puede abreviarse VTHVTB 01 por un monto de US$ 3,000,000, respaldada por la compra del Inmueble Construido denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra “Campus Tigo”, un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra “Campus Tigo”, consiste en un edificio de seis niveles que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno
VTHVAMC 01

Bajo el número EM-0015-2019 de fecha 12 de diciembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AMC 01, que puede abreviarse VTHVAMC 01 por un monto de US$ 6,270,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a: i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a, a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de

conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado AMC a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de AMC; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado AMC; ii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iii) recuperación de capital de cartera de préstamos y cuentas por cobrar; y cualquier otro ingreso que la Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V., estuviere facultado legal o contractualmente a percibir.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno
VTHVECO 01

Bajo el número EM-0003-2020 de fecha 12 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Eco Energy Cero Uno, que puede abreviarse VTHVECO 01 por un monto de hasta US$ 8,250,000, que se crea con el fin de titularizar los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros de Eco-Energy, S.A. de C.V., sobre una porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ECO-ENERGY, generados por el suministro de la totalidad de la energía y potencia comprometida en el Contrato de Servicio para el Suministro de Energía Eléctrica suscrito con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, así como cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, cuyo valor total está valuado en US$16,020,000.00.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno
VTHVEE 01

Bajo el número EM-0004-2020 de fecha 21 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, que puede abreviarse VTIHVEE 01 por un monto de hasta US$ 6,000,000, y tiene como propósito principal rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos de Bambú Lourdes S.A. de C.V e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Este es un Fondo de Titularización para el rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos “Centros Comerciales El Encuentro”, ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro
VTHVAST 04

Bajo el número EM-0013-2020 de fecha 19 de agosto de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 04, que puede abreviarse VTHVAST 04 por un monto de US$ 7,550,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno
VTHVFOV 01

Bajo el número EM-0009-2013 de fecha 23 de mayo de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, que puede abreviarse VTHVFOV 01 por un monto de US$ 50,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros

provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos
VTHVFOV 02

Bajo el número EM-0015-2013 de fecha 30 de octubre de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse VTHVFOV 02 por un monto de US$ 50,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres
VTHVFOV 03

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 4 de junio de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse VTHVFOV 03 por un monto de US$ 25,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
VTHVAPC 01

Bajo el número EM-0001-2021 de fecha 5 de enero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAPC 01 por un monto de US$ 200,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAPC CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Apertura de Crédito a ser cedido al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Contrato de Apertura de Crédito.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno
VTHVBIS 01

Bajo el número EM-0002-2021 de fecha 25 de febrero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBIS 01 por un monto de US$ 6,080,000.00 respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBIS CERO UNO, constituido como un patrimonio

independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Compraventa de los Bonos de la Reforma la Serie "A" del ISTA.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno
VTHVBAN 01

Bajo el número EM-0005-2021 de fecha 23 de marzo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBAN 01 por un monto de US$ 36,200,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBAN CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Ana Cero Uno
VTHVASA 01

Bajo el número EM-0006-2021 de fecha 7 de mayo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno, que puede abreviarse VTHVASA 01 por un monto de US$ 10,500,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVASA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno
VTHVIEA 01

Bajo el número EM-26/2021 de fecha 23 de septiembre de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIEA 01 por un monto de US$ 102,880,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVIEA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco
VTHVAMS 05

Bajo el número EM-0012-2021 de fecha 24 de agosto de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco, que puede abreviarse VTHVAMS 05 por un monto de US$ 124,493,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS CERO CINCO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro
VTHVFOV 04

Bajo el número EM-0010-2022 de fecha 10 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVFOV 04 por un monto de US$ 615,524,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVFOV CERO CUATRO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio

del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Uno
VTHVAGE 01

Bajo el número EM-0011-2022 de fecha 17 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVAGE 01 por un monto de US$ 15,550,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAGE CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno
VTHVDOM 01

Bajo el número EM-0016-2022 de fecha 09 de junio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDOM 01 por un monto de US$ 808,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVDOM CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno
VTHVSE 01

Bajo el número EM-0017-2022 de fecha 01 de julio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno, que puede abreviarse VTHVSE 01 por un monto de US$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario denominado “Torre Santa Elena I”. Como proyecto de construcción para uso corporativo, denominado “Torre Santa Elena I”, consiste en un edificio de doce niveles, 8 niveles de oficinas y 4 de sótanos destinados para parqueos, que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno
VTHVIB 01

Bajo el número EM-0036-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIB 01 por un monto de US$ 21,500,000, respaldada por la compra de los inmuebles perteneciantes al "Compejo Kinétika". Es un proyecto de para uso corporativo, consiste en 24 inmuebles destinados al uso de estacionamientos y un inmueble es un edificio de 4 niveles de uso comercial con terrazas.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno
VTHVAES 01

Bajo el número EM-0035-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAES 01 por un monto de US$ 314,170,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAES CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los

Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno
VTHVPT 01

Bajo el número EM-0010-2023 de fecha 10 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPT 01 por un monto de US$ 5,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Park Tower". Como proyecto de construcción para uso residencial, denominado "Park Tower", consiste en dos torres de 12 y 13 pisos, con hasta noventa y dos apartamenos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Óptima Cero Uno
VTHVOPT 01

Bajo el número EM-0012-2023 de fecha 21 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Óptima Servicios Financieros Cero Uno, que puede abreviarse VTHVOPT 01 por un monto de US$ 10,350,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVOPT CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno
VTHVCV 01

Bajo el número EM-0015-2023 de fecha 23 de marzo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCV 01 por un monto de US$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Cerro Verde". Como proyecto de construcción para uso comcercial, denominado "Cerro Verde", consiste en un complejo de oficinas el cuál tendra 5 niveles de estacionamientos y una terraza recreacional en el 4to nivel.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno
VTHVABA 01

Bajo el número EM-0017-2023 de fecha 12 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno, que puede abreviarse VTHVABA 01 por un monto de US$ 25,800,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVABA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos mensuales percibidos por ABANK

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres
VTHVCPA 03

Bajo el número EM-0019-2023 de fecha 26 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres, que puede abreviarse VTHVCPA 03 por un monto de US$ 73,090,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVABA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por CEPA

Valores de Titularización – Títulos de Participación

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno
VTHVMONT 1

Bajo el número EM-0001-2021 de fecha 28 de enero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Montreal Uno, que puede abreviarse VTHVMONT 1 por un monto de US$ 60,000,000, respaldada por la compra de cuarenta Inmuebles más sus construcciones, donde actualmente se encuentran ubicados “Almacenes Vidri”. Como proyecto de uso corporativo y comercial, consiste en edificaciones que incluyen salas de ventas y espacio de oficinas conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno
VTHVCC 01

Bajo el número EM-0029-2023 de fecha 04 de diciembre de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCC 01 por un monto de US$ 60,000,000, respaldada por la compra de los inmuebles donde se encuentra actualmente el "Condomino Hipermall Las Cascadas". Como proyecto de ampliación para uso comcercial, denominado "Complejo Cascada", consiste en un complejo que incluye espacios comerciales y oficinas.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno
VTHVPB 01

Bajo el número EM-0002-2024 de fecha 31 de enero de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPB 01 por un monto de US$ 25,000,000, respaldada por la compra de siete porciones de terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Portales del Bosque". Inicialmente, el proyecto de construcción para uso habitacional, denominado "Portales del Bosque", consiste en una torre de apartamentos de 11 niveles con un total de 110 apartamentos denominada "Artea 2".

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno
VTHVAH 01

Bajo el número EM-0003-2024 de fecha 1 de febrero de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Art Haus Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAH 01 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Art Haus". Como proyecto de construcción para uso habitacional y comercial, denominado "Art Haus", consiste en un edificio de apartamentos y locales de 17 niveles.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos
VTHVEE 02

Bajo el número EM-0007-2024 de fecha 4 de marzo de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos, que puede abreviarse VTHVEE 02 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "El Encuentro: Valle Dulce". Como proyecto de construcción para uso comercial, denominado "El Encuentro: Valle Dulce", consiste en un Centro Comercial el cual consiste en inmuebles de naturaleza urbana de uso, diseño y potencial comercial y de servicios, conformado por salas de ventas, locales comerciales, wallshops, Kioscos, oficinas y espacios de estacionamientos.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno
VTHVDB 01

Bajo el número EM-0008-2024 de fecha 26 de abril de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDB 01 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Distri Bodegas". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de bodegas con un total de 52 unidades situados en Hacienda El Angel, Lote N2, Apopa, San Salvador, El Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis
VTHVAMS 06

Bajo el número EM-0009-2024 de fecha 30 de abril de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis, que puede abreviarse VTHVAMS 06 por un monto de US$ 25,510,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS 06, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por la AMSS

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres
VTHVCD 03

Bajo el número EM-0015-2024 de fecha 19 de julio de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres, que puede abreviarse VTHVCD 03 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN NESTLÉ". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de un centro de distribución situados en el distrito municipal de Nejapa, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos
VTHVCEDI 2

Bajo el número EM-0021-2024 de fecha 11 de julio de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Dos, que puede abreviarse VTHVCEDI 2 por un monto de US$ 20,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN CLM APOPA". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de un centro de distribución situados en el distrito municipal de Apopa, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu Lomas 01
VTHVNU 01

Bajo el número EM-0002-2025 de fecha 24 de enero de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Nu Lomas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVNU01 por un monto de US$ 6,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "NU LOMAS". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de una torre de hasta 100 apartamentos situados en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic 01
VTHVCE 01

Bajo el número EM-0003-2025 de fecha 30 de enero de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCE01 por un monto de US$ 20,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto

Inmobiliario "Complejo Epic", el cual constara de dos fases, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus 01
VTHVCH 01

Bajo el número EM-0008-2025 de fecha 20 de marzo de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Citalá Haus Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCH01 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Citalá Haus", el cual en un desarrollo vertical de 12 niveles con un total de 179 unidades habitacionales, situados en San Antonio Abad, San Salvador, El Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango 01
VTHVVS 01

Bajo el número EM-0013-2025 de fecha 27 de junio de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno, que puede abreviarse VTHVVS01 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango", el cual en un desarrollo vertical de 3 torres de 9 niveles con un total de 288 unidades habitacionales situados en Calle El Matazano, Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, San Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Origin 1
VTHVORGN 1

Bajo el número EM-0019-2025 de fecha 16 de octubre de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Origin Uno, que puede abreviarse VTHVORGN1 por un monto de US$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Torre Origin", el cual en un desarrollo vertical de una torre de 24 niveles con un total de 105 unidades habitacionales situados en Urbanización Madre Selva, Calle El Nogal y Avenida El Espino, #85, Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales 01
VTHVCMU 01

Bajo el número EM-0020-2025 de fecha 19 de noviembre de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales 01, que puede abreviarse VTHVCMU 01 por un monto de US$ 50,000,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVCMU 01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los créditos municipales adquiridos al originador.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp El Encuentro 03
VTHVEE03

Bajo el número EM-0021-2025 de fecha 12 de diciembre de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores El Encuentro 03, que puede abreviarse VTHVEE03 por un monto de US$ 12,000,000, el cual desarrollará un Centro Comercial que estará compuesto por dos etapas, "Etapa uno – El Encuentro: Zacatecoluca" y "Etapa dos – El Encuentro: Santa Ana". La etapa uno del Proyecto de Construcción se encuentra en el distrito municipal de Zacatecoluca, municipio de La Paz Este, departamento de La Paz y la etapa dos del proyecto de construcción se encuentra en el distrito municipal de Santa Ana, municipio de Santa Ana Centro, departamento de Santa Ana.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Centro de Distribución Uno
VTHVCEDI 1

Bajo el número EM-0012-2026 de fecha 19 de marzo de 2026 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alpha Uno, que puede abreviarse VTHVCEDI1 por un monto de US$ 32,845,000, el cual consiste en la ampliación de un centro de distribución. Se encontrará en el municipio de Colon, departamento de La Libertad.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Alpha Uno
VTHVALPH 1

Bajo el número EM-0013-2026 de fecha 19 de marzo de 2026 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alpha Uno, que puede abreviarse VTHVALPH1 por un monto de US$ 16,000,000, el cual consiste en un desarrollo vertical de 13 niveles de apartamentos más 1 nivel de Sótano, 4 Niveles de estacionamientos y un nivel de azotea, con un total de 104 unidades habitacionales situados en 87 Avenida Norte y 7° Calle Poniente, Colonia Escalón, Distrito Municipal de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Participación

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Park City Haus Cero Uno

VTHVPH 01

Bajo el número EM-0014-2026 de fecha 19 de mayo de 2026 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Park City Haus Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPH01 por un monto de US$ 30,000,000, el cual consiste en un un desarrollo de cuatro torres , construidas en cuatro etapas secuenciales, las cuales cuentan con 12 niveles cada una y un total de 528 unidades habitacionales situados en el distrito de Nuevo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Studio 89
VTHVS 89

Bajo el número EM-0016-2026 de fecha 25 de mayo de 2026 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Studio Ochenta y Nueve, que puede abreviarse VTHVS89 por un monto de US$ 10,000,000, el cual Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 1 torre que consta de 19 niveles, 3 de sótano, 15 de apartamentos y uno de azotea; esta totaliza 136 unidades habitacionales y se encuentra situada en Calle El Mirador, Casa No. 4615, entre la 89 y 91 Avenida Norte, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Bajo el número EM-0017-2026 de fecha 26 de mayo tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores El Encuentro Cero Cuatro VTHVEE04 por un monto de US$ 21,000,000, el cual desarrollará un Centro Comercial que estará compuesto por dos etapas, "Etapa uno – El Encuentro: Armenia" y "Etapa dos – El Encuentro: San Francisco Gotera. La etapa uno del Proyecto de Construcción se encuentra en el distrito municipal de Armenia, municipio de Sonsonate Este, departamento de Sonsonate y la etapa dos del proyecto de construcción se encuentra en el distrito municipal de San Francisco Gotera, municipio de Morazán Sur, departamento de Morazán.

Información Relevante de la Titularizadora

- El 30 de diciembre de 2016, Hencorp Valores cambió su denominación social de "HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA" a "HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA".
- Los socios de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora efectuaron la compra de Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ahora denominada Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, con fecha 4 de mayo de 2018.
- El 4 de noviembre de 2024, Hencorp Valores realiza modificación al pacto social, el cual contiene el texto íntegro de la sociedad.
- Actualmente no existen litigios promovidos en contra de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Entidades Vinculantes y Vinculadas de la Titularizadora

De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora es una sociedad con un controlador común, quien actuando directa o indirectamente participa con el cincuenta por ciento como mínimo en el capital accionario de cada una de ellas o que tiene accionistas en común que, directa o indirectamente, son titulares del cincuenta por ciento como mínimo del capital de otra sociedad. A continuación, se detallan los miembros en común:

Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora	Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Eduardo Arturo Alfaro Barillas

IX. ACTIVOS TITULARIZADOS

1. Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE – FTIHVS89 - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del inmueble que compone el Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89" por un monto de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 2,947,318.85) con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 29.47%. La descripción técnica del inmueble se hará constar en el Contrato de Permuta. A

la fecha, el inmueble, se encuentra inscrito a favor de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V., y están situados en CALLE EL MIRADOR, CASA No. 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE, COLONIA ESCALÓN, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR, con una extensión superficial de 2,535.11 metros cuadrados inscritos bajo la matrícula 60687316-00000. La Vida Útil Remanente (VUR) (o el plazo de caducidad) según el informe de valúo del Perito Valuador es de 75 años. A la fecha de la inspección del informe de valúo el proyecto cuenta con un 16% de avance de obra y un monto de USD 2,947,318.85 de valúo.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89, para su desarrollo, financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo.

Situación Actual

A la fecha de elaboración del Prospecto, el proceso constructivo se encuentra en fase de terracería y obras perimetrales.

Valúo

El inmueble ha sido valuado por Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., por el monto DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 2,947,318.85) , perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0003-2021.

El Dictamen y la metodología de valuación del inmueble utilizada por el Perito se adjunta en el Prospecto en el Anexo 3. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado.

Siendo el precio de los activos de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 2,947,318.85) , pagaderos una vez hayan sido emitidos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización en comento. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales.

Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., sociedad inscrita en el registro de valuadores del Registro público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0003-2021, dictaminó sobre la metodología de valuación de los activos titularizados:

“METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizará a través de del enfoque: 1) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores.”

El monto de títulos valores a autorizar es de US$10,000,000.00. El margen de reserva existente entre el valor de los activos DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 2,947,318.85) y el valor de los títulos autorizados es de US$ 7,475,000.00. La representación porcentual de los activos respecto al monto de la emisión es de 29.47%.

No existen clausulas referentes al procedimiento de sustitución de activos del fondo titularizado.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE.

2. Del Proyecto Inmobiliario: STUDIO 89

Desarrollo del Proyecto Inmobiliario

Los activos del Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89, se incorporarán al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE (FTIHVS89) para la construcción, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto en comento. El activo se encuentra ubicado en Calle El Mirador, Casa No. 4615, entre la 89 y 91 Avenida Norte, Colonia Escalón, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. El proyecto está conformado por una matrícula debidamente registrada en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro Nacional de Registros. El Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89 consiste en un desarrollo vertical de 1 torre que consta de 19 niveles, 3 de sótano, 15 de apartamentos y uno de azotea; esta totaliza 136 unidades habitacionales. Los clientes tendrán nueve tipologías de apartamentos para escoger. Se estima que la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89 finalizará en el segundo semestre de 2027.

Durante el proceso de construcción, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá el Inmueble a disposición del Constructor en los que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción.

Permisos

De conformidad con la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20), previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá verificar que el Proyecto Inmobiliario que se pretenda desarrollar, cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico para que el proyecto pueda ser desarrollado. Este cuenta con los siguientes permisos:

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
Alcaldía de San Salvador Centro.	2025-01-007400	PERMISO DE TERRACERÍA	01/04/2025

COAMSS/OPAMSS	No. 0052-2025	Línea de Construcción	20/02/2025
COAMSS/OPAMSS	No. 0020-2024	Calificación de Lugar	05/02/2024
COAMSS/OPAMSS	No. 0024-2025	Revisión Vial y Zonificación	23/07/2025
COAMSS/OPAMSS	No. 0471-2025	Permiso de Construcción	08/10/2025
Alcaldía de San Salvador Centro	2025-01-007390	Permiso de Demolición	18/03/2025

Seguros – Todo Riesgo Construcción

Bienes Asegurados y Riesgos Cubiertos
Daños materiales ocurridos a los bienes asegurados, durante su construcción en el sitio donde se llevan a cabo los trabajos, siempre que dichos daños sucedan en forma accidental, súbita e imprevista y que haga necesaria la reparación y/o reposición como consecuencia directa de los riesgos cubiertos en la póliza (Cobertura A).
Por bienes asegurados se entiende el valor total del contrato de construcción al término de la obra, incluyendo los materiales, mano de obra, fletes, derechos de aduana, impuestos y materiales o rubros suministrados por el asegurado y maquinaria propia para la perforación.

Coberturas Adicionales
Daños causados directamente por Terremoto, Temblor, Maremoto y Erupción volcánica (Cobertura B).
Daños causados directamente por Huracán, Ciclón, Avenida e Inundación (Cobertura C).
Responsabilidad civil por lesiones o daños ocasionados a terceros, en sus bienes o personas, con límite único y combinado, por evento y en el agregado durante la vigencia del contrato. (Cobertura E y F).

Riesgos Excluidos
Gastos incurridos en hacer o rehacer, arreglar, reparar o reemplazar cualquier trabajo o bienes cubiertos bajo la cobertura principal "A" de esta póliza.
Daños a cualquier bien o terreno o edificio causados por la remoción, debilitamiento de bases, lesiones o daños cualquier persona o bienes ocasionados por o resultantes de tal daño (salvo que se haya acordado específicamente por endoso).
Pérdida de o daño a la propiedad perteneciente al o tenida a cargo, en custodia o control del contratista o del principal o de cualquier otra firma conectada con el contrato de construcción o a un empleado u obrero de uno de los antedichos

Comercialización y Venta

El Proyecto Inmobiliario "STUDIO 89" adopta una estrategia de comercialización y mercadeo enfocada en las redes sociales y vías electrónicas. Cuenta con un sitio web destacando sus diferentes ventajas competitivas tales como su ubicación, diseño moderno, eficiente y minimalista, las diferentes amenidades y los tipos de apartamentos.

RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiera postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciera un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

3. Políticas aplicables al Inmueble y al Proyecto Inmobiliario

Políticas de Administración de los Activos Titularizados:

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora, no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido, pero sin estar limitado, a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta de los espacios del Proyecto Inmobiliario “STUDIO 89”, y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN, las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el contrato de Contrato de Comisión para la administración del Inmueble. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

El Fondo de Titularización, mediante la contratación del Comisionista, velará por el desarrollo del Proyecto Inmobiliario “STUDIO 89” para que una vez finalizada esta etapa se venden las unidades habitacionales disponibles, y se generan dividendos para los Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento:

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior

a la Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado.

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.
- Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales.
- Para la obtención de financiamiento, independientemente de su proveniencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:
    - **Objetivos de la adquisición del financiamiento**: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.
    - **Límite de endeudamiento**: Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES del Contrato de Titularización, a la fecha del desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, sin que ello implique la modificación a esta escritura;
    - **Garantías**: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, siempre que sea requerido por su o sus Acreedores Financieros o como parte del proceso de desarrollo inmobiliario que sea requerido para la operación del Fondo de Titularización;
    - **Plazo**: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la Emisión;
    - **Administración de las obligaciones financieras:** La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para:
        - Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
        - Realizar prepagos de capital.
    - **Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento**: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en la presente sección.

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores:

La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, como Administradora del Fondo de Titularización tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Periodicidad

La periodicidad del valuó será anual, sin embargo, en caso de que la Sociedad Titularizadora lo considera necesario, se podrá hacer avalúos con una mayor periodicidad.

Políticas de Valuación:

- En relación con el Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que el bien inmueble terminado deberá valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización NDMC-36, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores.
- La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero.
- La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Perito Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia y calidad del servicio y prestigio.
- Los valúos deberán incluir la información y evaluación a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble. La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero una copia del informe de valúo realizado al inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción.

Políticas de Administración:

- Todas las decisiones relacionadas a la compra y venta del inmueble que integra o integrará el Fondo son tomadas por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, para lo cual, remitirse a la sección “Información de la Titularizadora” del presente Prospecto.
- Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el Fondo de Titularización, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo al Artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá seleccionar a un comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del inmueble.
- La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo.
- El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización de Inmuebles, a través de cuotas de mantenimiento, espacios publicitarios, ventas de área útil y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles.

Política de Gestión de Riesgos:

Dándole cumplimiento al Artículo 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora se compromete seguir la gestión de riesgo de acuerdo con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP – 11), donde deberá identificar, medir, controlar, mitigar, monitorear y comunicar los distintos tipos de riesgos con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y pérdidas por dichos riesgos.

- **El riesgo de precio:** los activos inmobiliarios e inversiones que integran el Fondo de Titularización de Inmuebles deberán ser valuados con una periodicidad de un año o menos, en caso de que así lo decida la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Considerando que la caída de precios de propiedades inmobiliarias no es súbita, con excepción de casos de siniestros, el monitoreo constante y la Política de Valuación y su posterior comunicación con los Tenedores de Valores servirá como monitoreo, medición y control de este riesgo.
- **El riesgo de contraparte en la adquisición y venta del inmueble:** la estructura legal planteada para este trámite incluye una solución ante los distintos posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración del inmueble al Fondo de Titularización. Posteriormente, ante posibles compras o ventas de inmuebles, la Titularizadora, de acuerdo con el Artículo 21 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles la Titularizadora deberá hacer la debida diligencia a su contraparte. Adicionalmente, los contratos deberán tener sus respectivas clausulas resolutorias donde se comprenda el curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.
- **El riesgo de deterioro y adecuación del inmueble:** la Política de Mantenimiento establecerá el procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento, además de entregar mensualmente un informe con el mantenimiento realizado y el necesario.
- **El riego de siniestro:** la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble en todo momento posterior a su integración contra TODO RIESGO, con el objetivo de disminuir considerablemente el impacto en caso de siniestro.

Política a aplicar en la supervisión de los proyectos de construcción:

Durante el proceso constructivo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor el inmueble en el que se llevarán a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto Inmobiliario “STUDIO 89”. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción y procurar el cumplimiento de los tiempos de entrega de cada fase. La Sociedad Titularizadora verificará los pagos realizados al Constructor y a los proveedores directos de materiales de construcción. Asimismo, la Titularizadora designara a miembros de su personal para realizar visitas periódicas en conjunto con el supervisor.

Política de reinversión en inmuebles u otros activos:

El fondo de Titularización tendrá el derecho a la reinversión de recursos con fin de mejorar y/o ampliar su inmueble u otros activos, adquirir otros activos y cualquier otro fin que el mismo dicte apropiado siempre y cuando tenga la previa autorización de la Junta Directiva de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de Valores correspondiente. La reinversión de los flujos en inmuebles u otros activos deberá considerar las recomendaciones que pueda realizar el Comisionista, las cuales se deberán someter a la autorización de la Asamblea de Tenedores.

Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones:

El Fondo de Titularización podrá gestionar el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones al inmueble que adquiera, con el fin de conservar el valor o el aumento del valor de este. La administración del Fondo de Titularización podrá contratar directamente los servicios necesarios para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones. El comisionista será la sociedad encargada de verificar por las necesidades de mantenimiento del inmueble.

Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará los servicios detallados en la sección XIX de este prospecto. Para dichos efectos, la Titularizadora quedará facultada para la contratación, realización de pagos y reintegros y servicios necesarios los procesos de construcción, financiamiento y cualquier otro servicio necesario para el inmueble.

Políticas de garantías para el cumplimiento de obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo;

Las garantías para el cumplimiento de obligaciones de profesionales o empresas contradas para el Fondo serán determinadas individualmente en la celebración de sus contratos respectivos. Las garantías exigidas al constructor serán como mínimo siempre cuando apliquen:

i) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la donación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;
ii) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a enterar satisfacción;
iii) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el periodo que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y
iv) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Criterios generales para la contratación de profesionales, que presten servicios al Fondo, la rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión de eventuales conflictos de interés:

La contratación de profesionales que presten servicios al Fondo de Titularización será seleccionadas basadas en la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio, por la Sociedad Titularizadora. En caso en que se perciban potenciales de conflictos de interés, la Junta de Tenedores de Valores tendrá que realizar una votación por mayoría. El Perito Valuador y demás empresas o personas naturales que prestan servicios al Fondo de Titularización detalladas en la sección XIX del presente Prospecto serán seleccionadas por la Sociedad Titularizadora, con excepción de los Auditores Externos y Fiscales que serán determinados con periodicidad anual por la Junta de Tenedores. De forma anual, o cuando lo indique el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, los profesionales que presten servicios profesionales al Fondo deberán presentar un Informe de Rendición de Cuentas sobre las actividades relevantes

realizadas, y, en caso de ser necesario, se solicitará una reunión informativa sobre las tareas y servicios prestados al Fondo.

Procedimientos, políticas y lineamientos para el desarrollo, construcción o rendimiento de proyectos inmobiliarios

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, se establece que los proyectos inmobiliarios que formen parte del patrimonio autónomo del Fondo deberán regirse por criterios generales de evaluación, ejecución y supervisión que procuren la adecuada administración de los recursos del Fondo y la preservación del valor de sus activos. Entre dichos criterios se consideran, de forma general, los siguientes lineamientos:

Evaluación y Selección de Proyectos:

La inversión en proyectos inmobiliarios se realizará considerando aspectos técnicos, legales y financieros relevantes, con base en análisis que permitan anticipar su viabilidad económica y jurídica. La selección de proyectos procurará que estos se encuentren alineados con el objeto del Fondo y su perfil de riesgo.

Criterios Generales para el Desarrollo y Construcción:

Se procurará que los procesos de desarrollo y construcción de los proyectos se ejecuten conforme a estándares de razonabilidad técnica y económica, tomando en cuenta las condiciones propias de cada proyecto, la normativa aplicable y las prácticas del sector.

Lineamientos de Seguimiento:

Sin perjuicio de las funciones propias del Administrador y demás partes intervinientes, el desarrollo de los proyectos podrá estar sujeto a procesos de revisión general que permitan observar su avance y cumplimiento con las condiciones previstas al momento de su incorporación al patrimonio autónomo, siempre en atención al marco contractual establecido.

Rendimiento y Desempeño Esperado:

La gestión de los proyectos inmobiliarios procurará alcanzar retornos que resulten consistentes con los objetivos del Fondo y los términos de la emisión, dentro de un marco de prudencia en la administración de los recursos.

Flexibilidad Operativa:

Los procedimientos y lineamientos aquí descritos podrán adaptarse conforme a las características particulares de cada proyecto y a la evolución del contexto operativo, de conformidad con las disposiciones contractuales y regulatorias aplicables.

X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR

Denominación Social:	**DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V.**
Sector Económico:	Bienes raíces

Actividad Económica:	Actividades Inmobiliarias a cambio de una retribución por contrata
Dirección de Oficinas:	Calle A Montecarmelo, y Blvd. Del Ejercito, frente a parqueo Plaza Mundo, Soyapango, San Salvador Este, San Salvador.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. es una empresa creada en 2,000 para el manejo de las propiedades de bienes raíces de Grupo AGRISAL, una corporación empresarial centenaria en El Salvador, para ofrecer soluciones a la medida en el desarrollo de inmuebles para el uso industrial y comercial. Con una trayectoria de más de 35 años en el mercado, la empresa ha diseñado, desarrollado y financiado inmuebles para fines de otorgar arrendamientos de largo plazo a empresas como Industrias La Constancia, Ltda. de C.V., Star Motors S.A. de C.V y Rensica, S.A. de C.V.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE. La administración de la sociedad está confiada a un Administrador Único con un periodo de vigencia de TRES años a partir del 1 de abril de 2023 y está conformada por:

Cargo	**Persona**
Administrador Único	Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Administrador Único Suplente	León Enrique Moncada Cuellar

De acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, el Originador no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización.

XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a Inversiones Omni S.A. de C.V., como constructor de obra (en adelante el "Constructor") quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, la empresa seleccionada presento su manifestó cumplir con satisfacción los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno:

- No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores;
- No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa;
- Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar, constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no encontrarse en la situación antes indicada;
- No haber sido condenado por haber cometido o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito;
- Que no se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos;

- No haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el otorgamiento o recepción de préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los delitos de carácter financiero;
- Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado;
- Que sus accionistas, representante legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante, ocupen una posición de similar categoría;
- Presentar una fianza de fiel cumplimiento de la obra no menor al veinte por ciento del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los efectos de esta cláusula se entenderá que un accionista, sea persona natural o jurídica, detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta cláusula deberán ser cumplidas por los propietarios, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes. La selección de la empresa constructora será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Adicionalmente, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha verificado el cumplimiento de lo estipulado en Artículo 32 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, previo a la contratación de las empresas constructoras, considerando:

- Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el Proyecto Inmobiliario;
- Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
- Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y
- Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga consta que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados.

XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a un supervisor de obra (en adelante el "Supervisor"). El Proyecto Inmobiliario que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, que tiene una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El Supervisor no tiene ninguna vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También

será una función del Supervisor requerir al Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

XIII. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE

Denominación Social:	**Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia como Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.**
Sector Económico:	Bienes raíces
Actividad Económica:	Actividades Inmobiliarias a cambio de una retribución por contrato
Dirección de Oficinas:	Boulevard del Ejercito, Km 4 ½ Calle Montecarlo, Centro Comercial Plaza Mundo, Parqueo E2, Soyapango, San Salvador, San Salvador Este, San Salvador.
Número de Teléfono:	+503 2500-9000
Dirección de página web:	https://agrisal.com/

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. es una empresa creada en 2,000 para el manejo de las propiedades de bienes raíces de Grupo AGRISAL, una corporación empresarial centenaria en El Salvador, para ofrecer soluciones a la medida en el desarrollo de inmuebles para el uso industrial y comercial. Con una trayectoria de más de 35 años en el mercado, la empresa ha diseñado, desarrollado y financiado inmuebles para fines de otorgar arrendamientos de largo plazo a empresas como Industrias La Constancia, Ltda. de C.V., Star Motors S.A. de C.V y Rensica, S.A. de C.V.

La administración de la sociedad está confiada a un Administrador Único con un periodo de vigencia de TRES años a partir del 1 de abril de 2023 y está conformada por:

Cargo	Persona
Administrador Único	Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Administrador Único Suplente	León Enrique Moncada Cuellar

Detalle de accionistas de Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Accionista	Participación
Capitales Interamericanos, S.A. de C.V.	46.71%
Otros*	53.29%

* Otros, corresponde a 54 accionistas, de los cuales, ninguno excede el 10% de participación individual.

Detalle de accionistas de Capitales Interamericanos, S.A. de C.V.

Accionista	Participación
Inversiones La Colmena, S.A. de C.V.**	99%
Otros	1%

** La sociedad Inversiones La Colmena, S.A. de C.V. reporta que ningún accionista posee más del 25% del capital social.

XIV. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación se enumeran a continuación:

RIESGOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

RIESGO REGULATORIO
El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.
RIESGO ESTRATÉGICO
El FTIHVS89FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE podría, en cualquier momento, tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVS89.
RIESGO DE UBICACIÓN
Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran el inmueble está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona.

La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de proyectos inmobiliarios de alto prestigio y otros.

RIESGO DE SINIESTROS

Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.

RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto STUDIO 89. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación.

RIESGOS DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y ATRASO EN LA OBRA

Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto STUDIO 89, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

RIESGO EN LA ESTIMACIÓN O CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto STUDIO 89, no se pueda producir la venta de los espacios disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles compradores del Fondo de Titularización.

RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS

Es el riesgo que, durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el especio para el financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación.

RIESGO DE INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS

Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones

realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.

RIESGOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CON TERCEROS

Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor.

RIESGOS ASOCIADOS A LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS O CRONOGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Es el riesgo de enfrentar atrasos, contratiempos o demoras imprevistas que imposibiliten el cumplimiento de tiempos establecidos en el Cronograma para el Desarrollo del Proyecto. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor, además de las labores realizadas por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización, el cual se encarga de velar por el cumplimiento de los plazos establecidos en el cronograma para el desarrollo del proyecto.

RIESGO DE PRECIO

El riesgo de precio es la probabilidad de caída, o fluctuación, de precios de propiedades inmobiliarias. Este riesgo se ve mitigado por medio de la Política de Valuación del Fondo de Titularización de Inmuebles el cual comprende peritajes con periodicidad anual. Adicionalmente, el área donde se encuentra el proyecto se caracteriza por un crecimiento urbanístico profundo, al igual que un flujo de tránsito bastante alto. Por lo tanto, el riesgo de deterioro de precio es bajo.

RIESGO DE CONTRAPARTE EN LA ADQUISICIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Está pérdida puede darse, por ejemplo, en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral). Este riesgo fue mitigado al realizar una debida diligencia según lo establecido en la Declaración Jurada de Debida Diligencia emitida por el Represéntate Legal de la Titularizadora.

RIESGO DE DETERIORO Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES

El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles se refiere al procedimiento involucrado para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento en el inmueble. Este riesgo se ve mitigado con la Política de Mantenimiento del Fondo de Titularización de Inmuebles.

RIESGO DE DESOCUPACIÓN

El riesgo de desocupación se refiere al riesgo de abandono de los inquilinos del inmueble, afectando los ingresos a percibir en concepto de canon de arrendamiento. Este riesgo no es relevante para el Fondo de Titularización dado a que su naturaleza esta destinada para la venta.

RIESGOS DE LA EMISIÓN

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.
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.

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

RIESGO DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO
El riesgo del Originador está ligado al riesgo del sector económico al que pertenece, en este caso se relaciona al riesgo del sector inmobiliario, el cual está definido como el riesgo producido por la dificultad de encontrar inquilinos o compradores para el inmueble. En el FTIHVS89, este riesgo se ve mitigado ya que a la fecha existen negociaciones para la venta de una porción sustancial de los activos que se desarrollaran dentro del Fondo. Adicionalmente, el riesgo de la operación propia Originador es inocuo para el Fondo de Titularización, dado que este únicamente cumple la función de transferir el activo al Fondo de Titularización por lo que la operación del Originador no compromete ni los flujos ni los activos transferidos al Fondo de Titularización.

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 sean invertidos.

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 serán invertidos.

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 Permuta
- Contrato de Comisión para la Administración 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.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha identificado los siguientes aspectos operativos que deben incluir los contratos relacionados a un proceso de titularización:

- La transferencia del activo subyacente debe considerarse una venta verdadera, después de la cual el Originador no debe contar con control directo o indirecto sobre dicho activo.
- Traslado irrevocable del activo subyacente al Fondo de Titularización.
- El activo subyacente no es embargable, ni sujeto a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador o de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- Evitar contingencias por acción “oblicua pauliana,” acción fraudulenta de venta del activo subyacente por parte del Originador, a través de la cual se intenta, por ejemplo, generar la quiebra del Originador en perjuicio de sus acreedores.

En general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se concentrará en analizar los contratos legales operativos del proceso de titularización de tal forma que se evite la re-caracterización legal de una titularización.

Riesgo de contraparte / administrador:
Este riesgo está relacionado con la solvencia y capacidad operativa del administrador de los activos subyacentes de la titularización, el cual bajo el esquema de trabajo establecido por Hencorp Valores,

Ltda., Titularizadora, se procura que tenga acceso a la liquidez del Fondo de Titularización mediante la facturación directa al Fondo y lo dispuesto respecto a las cuentas que abrirá el mismo. Este riesgo de solvencia y operativo deberá ser evaluado y la contraparte autorizada internamente en la empresa para cada proyecto de titularización.

Con base en las políticas y procedimientos de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, la empresa evaluará la conveniencia de designar un administrador de respaldo, empresa que adoptaría la labor de administración de los activos titularizados en caso se establezca un aumento significativo en el riesgo de contraparte del Administrador designado originalmente.

XV. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL con tres días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL.

Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por CEDEVAL.

De producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización. En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En caso de que el proceso de titularización genere pérdidas causadas por dolo o culpa en las actuaciones de responsabilidad de la Titularizadora, declarados como tales por Juez competente en sentencia ejecutoria, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener las indemnizaciones a que hubiere lugar.

XVI. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

Por tratarse de un inmueble, no existe un custodio de los activos titularizados, sino que este será entregado en administración a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V., de acuerdo con lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración del inmueble.

En virtud del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización al Comisionista, el Inmueble que conforma el Fondo de Titularización, el cual

ha quedado debidamente descrito en el Contrato de Permuta y de Comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada se entenderá referida a la facultad del Comisionista de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización.

Por medio del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble, se faculta al Comisionista para actuar por medio de sus órganos de Administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para:

1) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario;
2) Anunciar y promover la venta de los distintos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de comercialización de inmuebles y pactar libremente con ellos sus honorarios profesionales;
3) Negociar y fijar los precios de ventas, así como la forma de selección de los compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Titularizadora;
4) Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto Inmobiliario, tales como, pero no limitados a: contratos de construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de Permuta, compraventas, comodatos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que la Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier cambio de los contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del Proyecto Inmobiliario;
5) Facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto Inmobiliario;
6) Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización;
7) Efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etc.; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en venta, en caso de realizarse;

8) Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, así como gestionar con la Titularizadora el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un periodo de cinco días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso. Las facturas pagadas directamente por el Comisionista no podrán ser, individualmente, superiores a MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
9) Realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto Inmobiliario; por este medio se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, previa autorización del Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, cualquier tipo de acuerdo con inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido inmueble;
10) Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto Inmobiliario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización;
11) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y del inmueble.

El Comisionista se obligará a:

1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario;
2) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de LA COMISIONISTA, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a LA TITULARIZADORA, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida;
3) Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente los flujos operativos generados por el inmueble;
4) Proporcionar a la Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
5) Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización;
6) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo;
7) Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias

liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período;

8) Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo;
9) Solicitar a la Titularizadora con una periodicidad semanal que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está facultado a realizar una o más solicitudes de desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos

El Comisionista prestará los servicios de a título oneroso con cargo al Fondo. No existe relación relevante de propiedad o comercial entre la CEDEVAL y otros participantes del proceso del presente proceso de Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVS89.

No existe relación relevante entre DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V., y otros participantes del Proceso de Titularización

XVII. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "N2" con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, 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 "N DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

XVIII. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

Denominación Social:	SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Dirección:	Calle Llama del Bosque Poniente, Edificio Avante, Local 3-11, Urbanización Madreselva, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Detalle de los Accionistas Relevantes:	SYSBANC, S.A. de C.V. (99.99%)[2]
Teléfono **Fax** **Sitio Web**	2246-0375 2246-0375 http://sysvalores.com/
Autorización como Casa de Corredores de Bolsa:	SYSVALORES S.A. de C.V. fue autorizado como Casa de Corredores de Bolsa bajo el número de Asiento Registral:

[2] Detalle de los Accionistas Relevantes de SYSBANC, S.A. de C.V..: Sergio Antonio Villagrán Colorado (1.00%) y Jaime Alfonso Grijalva Vinueza (99.00%).

	CB-0001-1995, en Consejo Directivo – 1/95 el día 4 de enero de 1994.
Nombramiento:	El Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en el Punto 9 del Acta CG- 340 de fecha 18 de noviembre de 2025, ha nombrado a SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA como Representante de los Tenedores del FTIHVS89.

A. Principales obligaciones de información que el Representante deberá proporcionar a los Tenedores de Valores.

El Representante de los Tenedores de Valores de Titularización deberá enviar a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:

1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización;
2. Los avisos de convocatoria de la Junta de Tenedores y copia del acta de la asamblea;
3. Copia de los documentos que den constancia de la sustitución o levantamiento parcial de las garantías de la emisión, y del levantamiento total de éstas, cuando se hubieren pagado en su totalidad los títulos colocados;
4. Copia certificada notarialmente del visto bueno del Representante de los Tenedores, para la sustitución de activos, a que se refiere el artículo 80 literal f) de la Ley de Titularización;
5. Copia certificada de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los tenedores.

El Representante de los Tenedores deberá remitir a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:

1. Certificación en la que conste que los bienes que conforman el Fondo se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales. O en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados.
2. Comunicación informando el incumplimiento por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores de Titularización o su representante, contempladas en el contrato de titularización.
3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores, que puedan causar efectos directos ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores, en forma inmediata a la

Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia a más tardar dentro de las 24 horas siguientes en que ha ocurrido el hecho.

4. El Representante de los Tenedores deberá informar a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento del hecho relevante. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv.
5. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica.

En adición a lo anterior, el Representante de los Tenedores, podrá ser convocado periódicamente por la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización que representa.

Principales facultades atribuidas al Representante de Tenedores de Valores de Titularización.

1. Recibir y administrar conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y por el Contrato de Titularización, el pago de los valores que se hayan emitido con cargo al FTIHVS89, e ingresarlos al FTIHVS89, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
2. Entregar a la Sociedad Titularizadora los recursos producto del pago de los valores que se hayan emitido con cargo al FTIHVS89, después de haberse integrado totalmente el FTIHVS89, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo;
3. Fiscalizar a la Sociedad Titularizadora, en los actos que realice respecto al FTIHVS89;
4. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIHVS89 y ejecutar sus decisiones;
5. Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Sociedad Titularizadora para custodiar los activos del FTIHVS89, de los movimientos producidos en las cuentas del FTIHVS89, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en los registros de la cuenta del Fondo;
6. A fin de darle cumplimiento a la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, la Titularizadora actuando en su calidad de administradora del FTIHVS89, por este medio faculta expresamente al Representante de los Tenedores para que mientras tanto, no sea haya adicionado en el Registro Público Bursátil la certificación a que se refiere el Artículo cuarenta y ocho de la Ley de Titularización y a efecto de que éste último pueda cobrar y percibir el pago por lo valores emitidos con cargo al FTIHVS89, aperture a más tardar un día hábil a contar de la fecha de la primera oferta pública bursátil un depósito a la vista en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, a nombre del FTIHVS89, con la finalidad de abonar en el mismo las referidas cantidades de dinero. Es entendido, que una vez haya sido adicionada la Certificación de Integración en el registro respectivo, el Representante de los Tenedores deberá transferir de inmediato a la cuenta bancaria que le sea proporcionada por la Titularizadora, las cantidades de dinero o en su caso, transferir los valores que correspondan al FTIHVS89;

7. Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario;
8. Cualquier otra facultad que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

El Representante de los Tenedores de Valores tendrá las obligaciones siguientes:

1. Ejercitar todas las acciones o derechos que al conjunto de los Tenedores de Valores corresponda para reclamar el pago de los derechos concedidos en los valores adquiridos, así como las que requiera el desempeño de las funciones a que establece el artículo 80 de la Ley de Titularización de Activos se refiere, y ejecutar los actos conservativos necesarios.
2. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores y ejecutar sus decisiones,
3. Recabar periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones.
4. Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse.
5. Emitir certificación de integración del Fondo de Titularización.
6. Dar visto bueno en la sustitución de activos, de acuerdo con lo pactado en el Contrato de Titularización.
7. Otras que señale la Ley de Titularización de Activos y el respectivo Contrato de Titularización.

Colocado el setenta y cinco por ciento del monto de valores a emitir, el Representante de los Tenedores de Valores convocará a una Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores, quienes ratificarán la designación que le fue otorgada por la Titularizadora para actuaren ese cargo o elegirán un nuevo Representante de los Tenedores de Valores; también elegirán a un suplente. Asimismo, ratificarán o modificarán sus emolumentos.

Si el Representante de los Tenedores de Valores no hiciere la convocatoria luego de cinco días hábiles posteriores a la colocación del setenta y cinco por ciento de los valores emitidos, lo hará la Titularizadora, nombrándose al Representante de los Tenedores de Valores sustituto y al suplente. Así mismo, se acordarán las acciones correspondientes en contra del Representante de Tenedores de Valores que incumplió sus obligaciones.

Actualmente, SYSVALORES, S.A. de C.V. – Casa de Corredores de Bolsa funge como representante de los tenedores en las emisiones de Valores de Titularización emitidos con cargo a los fondos: (i) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, (ii) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (vi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (vii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; (viii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (x) Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía

Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno, (xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno; (xv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Angel Cero Uno; (xix)Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco; (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores AGE Capital Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno; (xxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; (xxii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno; (xxiiii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno; (xxv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno; (xxvi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno; (xxviii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno; (xxix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres; (xxx) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno; (xxxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno; (xxxii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres; (xxxiii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos; (xxxiv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno; (xxxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis; (xxxvi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno; (xxxvii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Centro de Distribución Dos; (xxxviii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu Lomas Cero Uno; (xxxix) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citalá Haus Cero Uno; (xl) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno; (xli) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Origin Uno; (xlii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales Cero Uno.

No existe relación relevante de propiedad o comercial entre SYSVALORES, S.A. de C.V. y otros participantes del proceso del presente proceso de Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVS89 y las descritas en el párrafo anterior.

XIX. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

La Titularizadora mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Así mismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación de un Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y trimestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Sociedad Titularizadora y en la Superintendencia del Sistema Financiero disponible por medio de su sitio web https://ssf.gob.sv/, y en las oficinas de los colocadores de la emisión.

Los Estados Financieros de la Titularizadora y la declaración jurada del Represente Legal de la Sociedad Titularizadora sobre la veracidad de la información proporcionada para fines del registro de la emisión de los valores se adjuntan en el Anexo cuatro y cinco de este prospecto.

Además, según corresponde al Artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores de Titularización podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

a) Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.
b) Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra; el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.
c) Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
d) Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
e) Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso de que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
f) Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

Finalmente, la Sociedad Titularizadora entregará la información financiera al Representante de los Tenedores, relacionada con el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE medio de publicaciones de manera semestral y en un plazo no mayor a tres meses después de la fecha de cierre contable, en el sitio web: http://www.hencorpvalores.com.sv/descargas.html. El Representante de los Tenedores se encargará de distribuirla por vía electrónica o medio escrito a cada uno de los Tenedores de Valores.

XX. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES

Conforme se establece en el Art. 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador. Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos.

Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos. Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos. La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades. En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes.

En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la retención por el pago o acreditación de utilidades se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas. Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos. Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

XXI. COSTOS Y GASTOS

Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización. Las comisiones y emolumentos son los siguientes:

Costos Variables		
Colocación en Mercado Primario (Casa Colocadora)	0.1000% (IVA incluido)	Sobre el monto colocado
Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores)	0.14125% (IVA incluido)	Sobre el monto colocado
Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL)[3]	0.0014%	Sobre el valor de los contratos pagadero de forma mensual
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.0339% (IVA incluido)	Sobre el monto emitido, con un monto máximo de $750 por cada tramo o serie a colocar
Comisión por Transferencia (CEDEVAL)	0.07345%	Sobre el monto colocado
Comisión de Pago de DIVIDENDOS (CEDEVAL)	0.0480%	Sobre el monto de cada pago de dividendos
Comisión por Estructuración – Serie Común	0.7500%	Sobre el valor de títulos emitidos
Comisión por Administración[4]	US$ 3,500.00	Esta comisión es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera mensualmente.
Costos Iniciales Fijos[5]		
Inscripción de la Emisión en BVES	$ 1,145 +(IVA)	
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	$ 1,000	
Servicios Legales	$2,000	Pagaderos al momento de la colocación
Servicios de Custodia de Documentos		
Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados)	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
Costos Periódicos Fijos[6]		
Clasificaciones de Riesgo	$ 9,000	
Auditor Fiscal y Externo	$ 2,000	
Representante de los Tenedores de Valores	$ 7,000	
Perito Valuador	$ 1,000	
Prospectos, Papelería y Comercialización	$1,000	
Publicaciones	$3,000	

[3] Mensual sobre el total de activos titularizados.
[4] Pagadera Mensualmente.
[5] Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.
[6] Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

XXII. SERVICIOS CONTRATADOS

A la fecha de la elaboración del presente prospecto de la emisión la sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización ha contratado los siguientes servicios:

- Servicios de Comercialización y Colocación de Valores: HENCORP, S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Dirección: Edificio D'CORA Anexo 2 Blvd. Orden de malta y Calle El Boquerón Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
  Persona de contacto: Roberto Valdivieso. Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
  Teléfono de contacto: 2500-6900

- Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización: AFE INTERNACIONAL, S.A. de C.V., inscrita en Los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 3183 y con número de asiento registral AE-0019-2011. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Final paseo general escalón, calle Arturo Ambrogi # 19-303, Col. Escalón, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, El Salvador.
  Persona de contacto: Edenilson Rodríguez.
  Teléfono de contacto: 2566-6444.
  Correo electrónico: info@afeinternacional.com
  Sitio web: https://www.afeinternacional.com/

- Peritaje y Valúo del Inmueble: Geoterra Regional de Avaluos S.A. de C.V., inscrita en registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0003-2021 y ha sido calificado como Perito Valuador de Inmuebles.
  Dirección: Centro Comercial Plaza Santa Elena, Local 201, Boulevard Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador
  Persona de contacto: Julio Espinoza
  Teléfono de contacto: 2557-3434. Correo electrónico: julio.espinoza@geoterra.com.sv

- Clasificadoras de Riesgo:
  Pacific Credit Ratings S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. Dirección: Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla, Apartamento 21, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
  Persona de contacto: Karina Montoya
  Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com
  Teléfono de contacto: 2266-9471

- Asesores Legales: Legal Labs, S.A.S. de C.V.
  Dirección: Final Av. Augusto Sda. Los Eliseos, Col. Campos Eliseos II, #11, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
  Persona de contacto: Gerardo Miguel Barrios Herrera
  Correo electrónico: gmbarriosh@gmail.com
  Teléfono de contacto: 7861-2404

- Servicio de Depósito y Custodia de Valores: CEDEVAL, S.A. de C.V.
  Dirección: Urbanización Millennium Plazo Nivel 9, Paseo General Escalon 3675, Distrito Municipal de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
  Persona de contacto: Lic. Francis Girón
  Correo electrónico: fgiron@cedeval.com

Teléfono de contacto: 2212-6400

- Servicio de Administrador de los Activos: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
  Persona de Contacto: Pablo Cabezas
  Correo electrónico: pablo.cabezas@agrisal.com
  Teléfono de contacto: +503 2500-9000

- Servicio de Constructor: Inversiones Omni, S.A. de C.V.
  Dirección: Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, Calle Antigua a Cantón El Carmen, entre pasaje 9 y Cumbres de la Escalon
  Persona de Contacto: Eduardo Enrique Aguilar
  Correo electrónico: info@inversionesomni.com
  Teléfono de contacto: +503 2133-9999

ANEXO 1

Documento Técnico Explicativo

De conformidad con el artículo 9 de las NDMC-20, se expone el siguiente documento. Para los inmuebles en construcción que integrarán el Fondo de Titularización de Inmuebles, se detalla la información siguiente:

1) Características generales del proyecto: Ubicación, espacios y estructuras que lo componen, área total del terreno, área total construida, numero de niveles en caso de edificios, descripción de zonas verdes, amenidades entre otros;

A) Ubicación: El proyecto Studio 89 se encuentra en Calle El Mirador, Casa No. 4615, entre la 89 y 91 Avenida Norte, Colonia Escalón, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador

B) Espacios y estructuras: El proyecto Inmobiliario consiste en el desarrollo de espacios habitacionales verticales para la venta. En un principio comprende el desarrollo vertical de 1 torre que consta de 19 niveles, 3 de sótano, 15 de apartamentos y uno de azotea, totalizando 136 unidades habitacionales. Los clientes tendrán nueve tipologías de apartamentos para escoger, parqueos y diferentes amenidades.

C) Especificaciones de áreas

- Área total del terreno: 2,535.11 m^2

- Propietario registral: Grupo Inmobiliario Americano, S.A. de C.V.
- Número de apartamentos: 136.
- Número de estacionamientos: 248.
- Área total construida proyectada: 21,051.48 m^2 aproximadamente

Presentamos las áreas generales constructivas del proyecto:

Tipo Apartamento	Área Apartamento	Cantidad Aptos
Tipo 1 (1 habitación)	66.03	58
Tipo 2 (2 habitaciones)	87.33	62
Tipo 3 (3 habitaciones)	129.51	16
Total	**11,316.07**	**136**

El resto del área total corresponde a parqueos, bodegas y demás instalaciones, por un esperado de 9,735.41.

D) Descripción de zonas verdes.

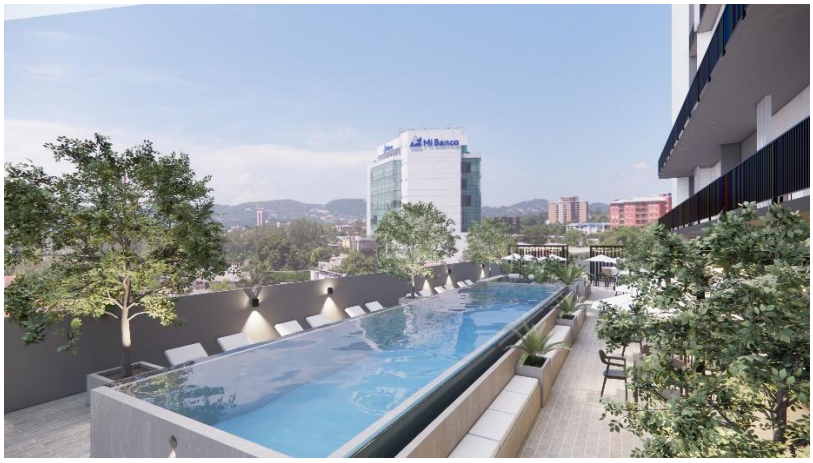
El proyecto contempla franjas de vegetación perimetral y áreas verdes internas distribuidas en torno a las vías de circulación y zonas de descanso. Se utilizarán especies nativas de bajo consumo hídrico con el objetivo de contribuir al confort térmico, control de polvo y decorativo visual.

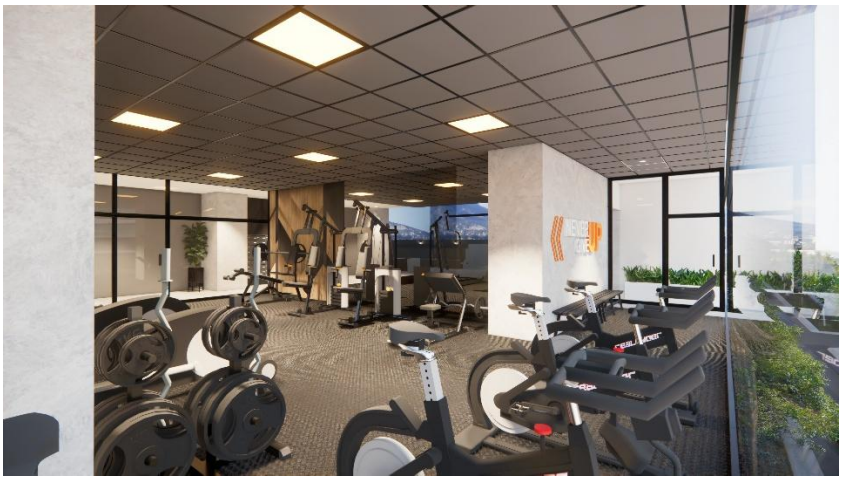
E) Amenidades y Servicios complementarios

El complejo contará con instalaciones orientadas al bienestar de los inquilinos y su confort, entre las que destacan:

- Bodegas y mini bodegas.
- Piscina de 15 metros de largo.
- Gimnasio de levantamiento de pesas y ejercicio cardiovascular.
- Área de coworking.
- Salón de eventos en azotea.

F) Anexo: Renders y presentaciones arquitectónicas:


Mi Banco



2) Características específicas del proyecto: Distribución y áreas desarrolladas para cada uno de los componentes del proyecto, cantidad de plazas de parqueo, características del tipo de estructura utilizada en la construcción, sistema antisísmico implementado, tecnología en eficiencia energética entre otros;

El Proyecto Studio 89 se desarrollará sobre un terreno de 2,535.11 m^2, con una construcción esperada aproximada de 21,051.48 m^2 destinada a instalaciones industriales y áreas de servicio. Contará con aproximadamente 248 plazas de parqueos.

El complejo contará con zonas de amenidades como las descritas anteriormente, las cuales se encontrarán en la Planta Baja (Nivel 1) y en el Nivel 15. El diseño contempla plazas de estacionamiento para vehículos livianos y motocicletas, así como otras áreas técnicas del edificio como cuartos eléctricos, escaleras, ascensores, escaleras de emergencia y áreas de administración, seguridad y recepción.

Las edificaciones se construirán con estructura metálica y de concreto, diseñadas conforme a la normativa antisísmica vigente y las especificaciones técnicas que requieren por ley los proyectos habitacionales. El proyecto incorporará sistemas de manejo y tratamiento de aguas residuales y pluviales para cumplir con la normativa ambiental aplicable.

Asimismo, la planta contará con tecnología de iluminación eléctrica adecuada para uso residencial y administrativo, y ventilación natural que optimiza el consumo energético. De igual forma, el diseño de la estructura contempla zonas iluminadas a través de ventanales o ventanas, lo que contribuye una reducción esperada del consumo energético.

3) Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto acorde con el plazo de la emisión;

Las fechas de inicio del proyecto están sujetas a la obtención de las autorizaciones regulatorias necesarias, incluyendo la aprobación de la estructura por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), la inscripción de la emisión en el Registro de Valores y Emisores de la Bolsa de Valores de El Salvador (BVES) y la colocación efectiva de los Valores de Titularización.

Se estima que este proceso de estructuración y autorización culmine el primer trimestre del año 2026, momento en el cual el Fondo de Titularización estaría en capacidad de adquirir formalmente el inmueble y dar inicio a la ejecución del proyecto.

La finalización de la construcción se proyecta en un plazo aproximado de 24 meses contados a partir de la fecha de inicio de obras. Este período contempla la construcción simultánea de la obra gris, así como la ejecución de obras complementarias y acabados finales. Una vez construido el inmueble, se espera un período de venta de los apartamentos de alrededor de 9 meses.

4) Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)

El proyecto será ejecutado en una única fase integral de construcción, abarcando de manera continua todas las obras contempladas en el diseño arquitectónico y estructural, obras de urbanización, áreas comunes, amenidades y sistemas de infraestructura.

La planificación constructiva está diseñada para permitir la ejecución simultánea de todas las edificaciones, optimizando los tiempos de obra y los recursos técnicos disponibles. Esta modalidad permite asegurar la coherencia en el proceso constructivo, la uniformidad en los acabados y la entrega conjunta del conjunto habitacional.

Durante todo el período de ejecución, se implementará un plan de gestión y control de obra que comprende la coordinación de contratistas, seguimiento técnico y cumplimiento de los estándares de calidad, seguridad y sostenibilidad establecidos en el proyecto. La construcción se prevé terminada en alrededor de 24 meses después del inicio de obras.

ANEXO 2

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500215209

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60687316-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 2535.11 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en SITUADA EN CALLE EL MIRADOR, CASA # 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALON., correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- DEICE, S.A. DE C.V. , 2.- DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 13:43:23, del día veintidos de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

ANEXO 3

INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE:	**DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.**
PROPIETARIO:	**DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- DEICE, S.A. DE C.V. , 2.- DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD**
DIRECCION:	**SITUADA EN CALLE EL MIRADOR, CASA # 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALON., correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR**

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	**$ 2,525,000.00**
EL VALOR ACTUAL DE OBRAS DE URBANIZACION :	**$ 422,318.85**
EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE :	**$ 2,947,318.85**

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza

Representante Legal

GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S.A. DE C.V.

Inscripción Nº PV 00032021

Sociedad Regional de Valoración.

SEPTIEMBRE, 2025

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO 09/09/2025 CÓDIGO: **VPA09092502JE**

PRESENTADO A: **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.**

ESTE AVALÚO ES:	**INICIAL**	

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.

PROPIETARIO: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- DEICE, S.A. DE C.V. , 2.- DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD

DIRECCIÓN LEGAL: SITUADA EN CALLE EL MIRADOR, CASA # 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALON., correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR

DIRECCIÓN ACTUAL: SITUADA EN CALLE EL MIRADOR, CASA # 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALON., correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO MATRICULA Nº : 60687316-00000 DEPARTAMENTO SAN SALVADOR

DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON COPIA DE: REUNION DE INMUEBLES DE FECHA 16/01/2025, CERTIFICACIÓN EXTRACTADA 22/12/2025 Y PLANO DE TERRENO.	
GRAVÁMENES:	NO POSEE.	
VALOR EN LIBROS:	**$2,452,062.50**	
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.	

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD Y USO DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es actualizar el valor razonable de mercado de la propiedad para fines Titularizar el activo.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): El valor de mercado es el valor estimado por el cual se debería intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una operación razonable después de adecuada comercialización en la que las partes han actuado cada una con conocimiento, prudentemente y sin presión.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de un enfoque o base de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores.

NORMATIVA QUE CUMPLE ESTE AVALÚO: Este avalúo cumple con la norma nacional NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador y con las Normas Internacionales de Valuación IVSC, especialmente con la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2), que se refiere a la Valuación para la concesión de Prestamos con Garantía.

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO	X	RESIDENCIAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		MIXTO	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA		
ÍNDICE DE SATURACIÓN		< 25%		25% - 50%		50% - 75%	X	= 100%	ENTRE	$ 1,500,000.00	Y
OFERTA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA		$ 4,500,000.00	
DEMANDA	X	BUENA		NORMAL		BAJA		LIMITADA			
FACTOR MERCADO/COSTO	X	> 1.0		= 1.0		< 1.0	0	%			
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:		
VALOR SUJETO / ENTORNO		SUPERIOR	X	SIMILAR		INFERIOR		SIN MERCADO	X	3 - 6 MESES	> 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO		< 10 AÑOS		10 - 25 AÑOS	X	25 - 45 AÑOS		> 45 AÑOS		6 - 9 MESES	

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	MATRICULA N°:
1	TERRENO	2,535.1100	3,627.24	60687316-00000

Área Superficial Inscrita:	2,535.1100	m²	EQUIVALENTES A =	3,627.235	v²
Área de Campo:	2,535.1100	m²	EQUIVALENTES A =	3,627.235	v²
Área a Valuar:	2,535.1100	m²	EQUIVALENTES A =	3,627.235	v²

OBSERVACIONES: EL TERRENO FORMADO POR UN SOLO CUERPO DE CONFIGURACIÓN IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZO RECTO, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA, CON UN AREA INSCRITA DE 2,535.11 m². LA ZONA ES DE USO MIXTO. EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE ASFALTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

DIRECCIÓN ACTUAL: SITUADA EN CALLE EL MIRADOR, CASA # 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALON., correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR

5.0 CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

ÁREA CONSTRUIDA (m²):			VUT		EDAD		EDAD. REMAD.		EDAD. EFECTO. RE.		CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMEDE.
OBRAS DE URBANIZACION		m²	75	años	0	años	0	años	0	años	NUEVO	**1.0000**	0.00%
TOTAL:	**0.00**	**m²**											

6.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

FORMA: TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS.

ELEVACIÓN: LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 816.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

TOPOGRAFÍA: LA TOPOGRAFÍA ES PLANA. EN TODA SU EXTENSIÓN.

SERVICIOS: LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA DENTRO DE ZONA URBANA, POR LO QUE TIENE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS.

CONDICIONES DE DESCARGA Y TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS, SERVIDAS, PLUVIALES O RESIDUOS INDUSTRIALES ACTUALMENTE LAS AGUAS NEGRAS SE MANEJARAN A TRAVÉS DEL SISTEMA DE AGUAS NEGRAS DE ANDA, RESPECTO A LAS CONCLUSIONES MENCIONADA EN EL ESTUDIO DE SUELOS, EL ESTUDIO FUE REALIZADO EN FECHA 29 DE MARZO DE 2023 Y A LA FECHA DE LA INSPECCION 09 DE SEPTIEMBRE DE 2025, YA SE HABIA REALIZADO LA EXCAVACION GENERAL Y RESTITUCION DE SUELO, POR LO QUE SE CUMPLIO CON LA RECOMENDACION DE HABER TOMADO EN CUENTA ESTA CONCLUSION Y SE HICIERON LOS TRABAJOS RESPECTIVOS DE MEJORAMIENTO DEL SUELO.

COORDENADAS: LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON: 13°42'29.1"N, 89°14'19.7"W SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

USO DEL SUELO: SEGÚN CALIFICACIÓN DE LUGAR EL USO DEL SUELO ES HABITACIONAL, PARA CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL.

CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS: EL TERRENO ÚNICAMENTE SE HAN REALIZADO OBRAS DE URBANIZACION, TERRACERÍA Y ESTABILIZACIÓN DE TALUDES Y MUROS ANCLADOS.

7.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE ASFALTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

FACILIDAD DE ESTACIONAMIENTO: FACTIBLE

ASPECTOS AMBIENTALES: NO SE HAN PRESENTADO NI SE CONOCEN DE RESTRICCIONES O ESTUDIOS AMBIENTALES RECIENTES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD VALUADA.

USO DEL SUELO: SEGÚN INFORMACION DE VIGEA (Tejido Urbano Continuo), TERRENO EN CONSTRUCCIÓN.

RIESGOS FUNDAMENTADOS: SE DEBE DE MANTENER CONTROL DE LA ESCORRENTÍA SUPERFICIAL DE LA QUEBRADA LOS COJOS, PRINCIPALMENTE EN ÉPOCA DE INVIERNO.

LIMITACIONES NO SE PRESENTARON LIMITACIONES AL MOMENTO DE REALIZAR ESTE INFORME.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		**SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD**	
TIPO DE ACCESO:	ASFALTO	AGUA POTABLE:	SI POSEE
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	SI POSEE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	FACTIBLE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	MÓVIL

DISTANCIAS (mts):

COLEGIO SAGRADO CORAZON:	450.00	mts	CENTRO URBANO:	UBICADO DENTRO DE CENTRO URBANO	Mts
COMPLEJO EDUCATIVO CONCHA VIUDA DE ESCALON	850.00	mts	TRANSPORTE PUBLICO PARADA DE BUSES TORRE FUTURA:	115.00	Mts
ALCALDÍA DE SAN SALVADOR:	5.86	Kms	PLAZA FUTURA:	40.00	Mts

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA ES DE USO RESIDENCIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: LOTE ESQUINERO, CON DOS FRENTES A CALLE, UBICADO CONTIGUO A DESARROLLOS COMERCIALES Y CORPORATIVOS DE PRIMER NIVEL.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: TERRENO EN CONSTRUCCION.

8.0 OBSERVACIONES

1º) EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

2º) EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA DE USO HABITACIONAL Y EN LAS CONDICIONES DE MERCADO OBSERVADAS ACTUALMENTE, SE CONSIDERA UN INMUEBLE DE COMERCIALIZACIÓN NORMAL.

3º) EL TERRENO SE ENCUENTRA EN ZONA URBANA CON FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A SERVICIOS BÁSICOS. EL LOTE ES ESQUINERO, CON DOS FRENTES A CALLE.

4º) LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA Y CUENTA CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

5º) PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME SE CONTO CON MODIFICACION A LA CALIFICACIÓN DE LUGAR N° 1313-2024, DE FECHA 05/03/2025 EXTENDIDO POR OPAMSS, LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN N° 0052-2025 DE FECHA 20/02/2025 EXTENDIDO POR OPAMSS Y PERMISO MUNICIPAL PARA INCREMENTAR ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DE EXP. PIEO - 0014-2023 EXTENDIDO POR ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR.

9.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	CALLE EL MIRADOR, CASA N° 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALÓN., SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.	83 AV. NORTE ENTRE 11 Y 13 CALLE PONIENTE COL. ESCALÓN S/N, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR	AVENIDA ALBERTO MASFERRER NORTE RESIDENCIAL CUMBRES DE LA ESCALÓN NORTE LOTES # 7-6, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR	9A. C. PTE. Y 85 AVE. NTE., COL. ESCALÓN #515., SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	2,535.11 m²	10,484.00 m²	982.00 m²	600.00 m²
FRENTE LOTE:	43.12 m	100.00 m	30.00 m	20.00 m
FONDO LOTE:	58.79 m	104.84 m	32.73 m	30.00 m
PERÍMETRO:	147.03 m	409.68 m	125.47 m	100.00 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		10,484.00 m²	982.00 m²	600.00 m²
FECHA:		09/09/2025	09/09/2025	09/09/2025
VALOR COTIZADO (USD):		$7,500,000.00	$695,000.00	$350,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$6,900,000.00	$639,400.00	$322,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$658.15 /m²	$651.12 /m²	$536.67 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		OFERTA	OFERTA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	PROPIETARIO

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
	1	2	3
ÁREA	1.1690	1.1529	0.9305
FRENTE	0.9833	1.0183	1.0983
FONDO	1.0293	0.9884	0.9866
REGULARIDAD	1.0006	1.1350	1.1000
NIVEL	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.2000	1.2000	1.2000
COMERCIALIZACIÓN	1.1000	1.0713	1.2000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
VISTA	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**1.5628**	**1.6930**	**1.5972**

VALOR / m² HOMOLOGADO=	1,028.56	/m²	1,102.32	/m²	857.16 /m²
VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO=	$996.01	/m²			
VALOR / m² CALCULADO=	$996.01	/m²			

VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	$2,525,001.22		
VALOR CALCULADO=	$2,524,994.91		
VALOR DEL TERRENO=	$2,525,000.00	**VALOR POR V² =**	**696.12 /v²**

VALOR DE MERCADO DE TERRENO: DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL 00/100 DOLARES

10.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO (VALOR ACTUAL).

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	**VRN**	**VUT**	**EDAD**	**E. REM.**	**% REM.**	**FE**	**FD**	**Fre**	**FFu**	**FEc**	**VNR**	**VUR**
OBRAS DE URBANIZACION	$422,318.85	75	0	0	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	$422,318.85	75

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

DESCRIPCIÓN	**ÁREA EN m²**		**ÁREA EN v²**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
TERRENO	2,535.11 m²	EQUIVALENTES A	3,627.24 v²	$696.12	$2,525,000.00

DESCRIPCIÓN	**ÁREA DE MODULO:**		**VRN**	**VNR**	**VALOR NUEVO**	**VALOR ACTUAL**
OBRAS DE URBANIZACION		m²	$422,318.85	$422,318.85	$422,318.85	$422,318.85
TOTAL:	**0.00**	m²		**TOTALES:**	**$422,318.85**	**$422,318.85**
				VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =		**$2,947,318.85**

VALOR ACTUAL: DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO 85/100 DOLARES.

11.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

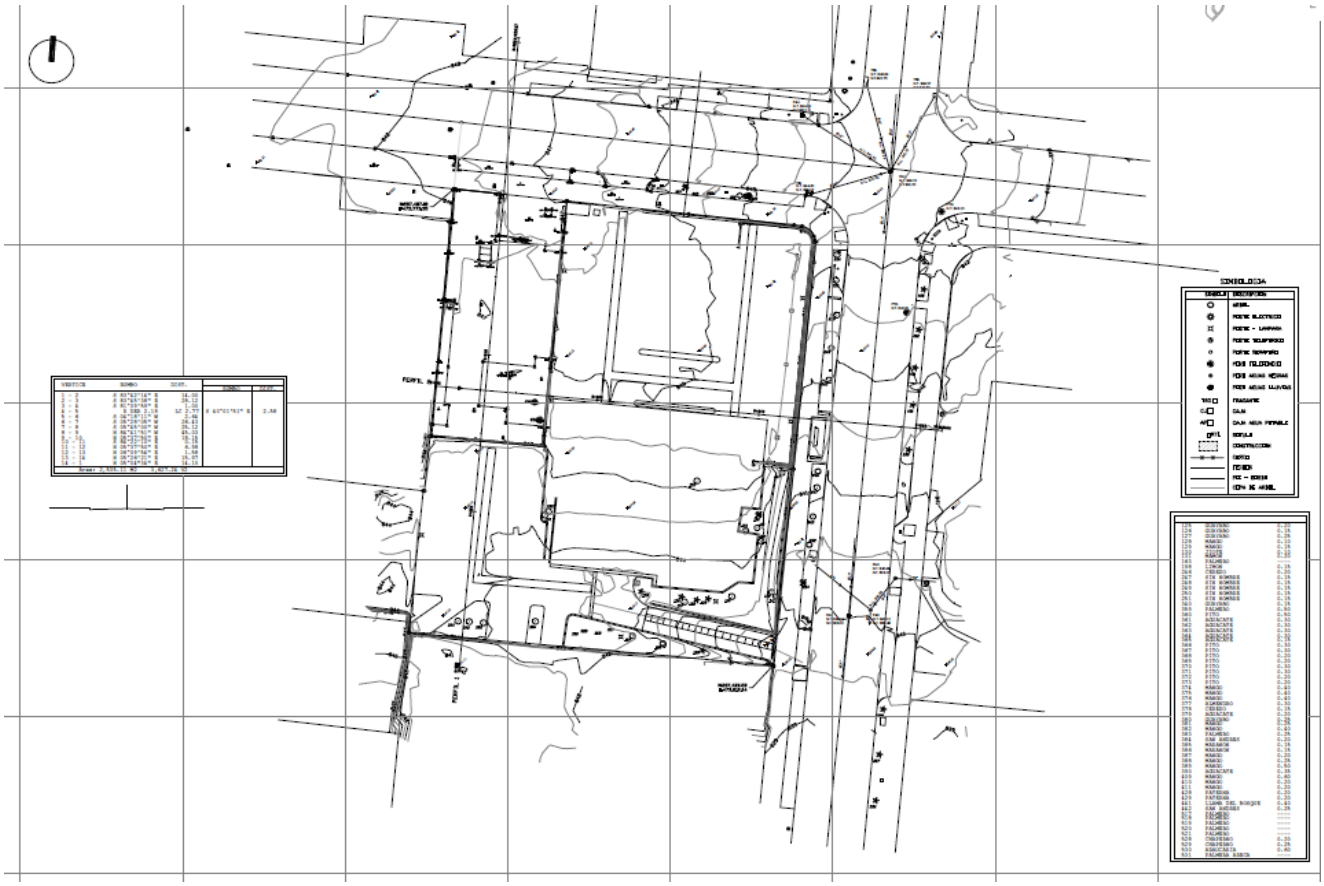
EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	**$2,525,000.00**
EL VALOR ACTUAL DE OBRAS DE URBANIZACION :	**$422,318.85**
EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE :	**$2,947,318.85**

CONCLUSIÓN DEL VALOR: DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL PREMIUM DE ALTA DEMANDA. **EL PROYECTO LLEVA UN AVANCE FÍSICO ACTUAL DEL 8.00% Y SE DESARROLLA CON NORMALIDAD.**

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S.A. DE C.V.
PV 00032021
Sociedad Regional de Valoración

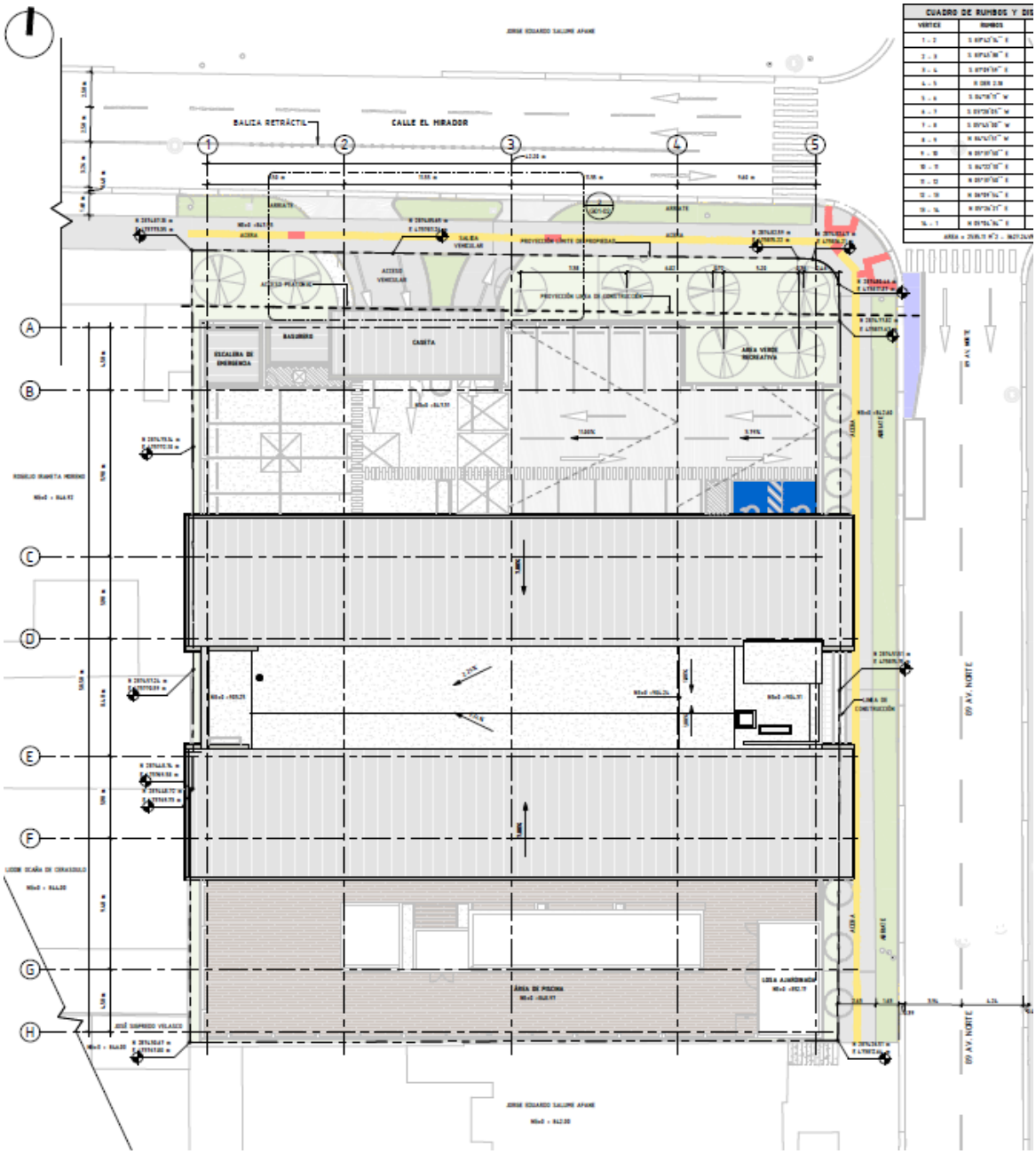
"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

PLANO DEL TERRENO

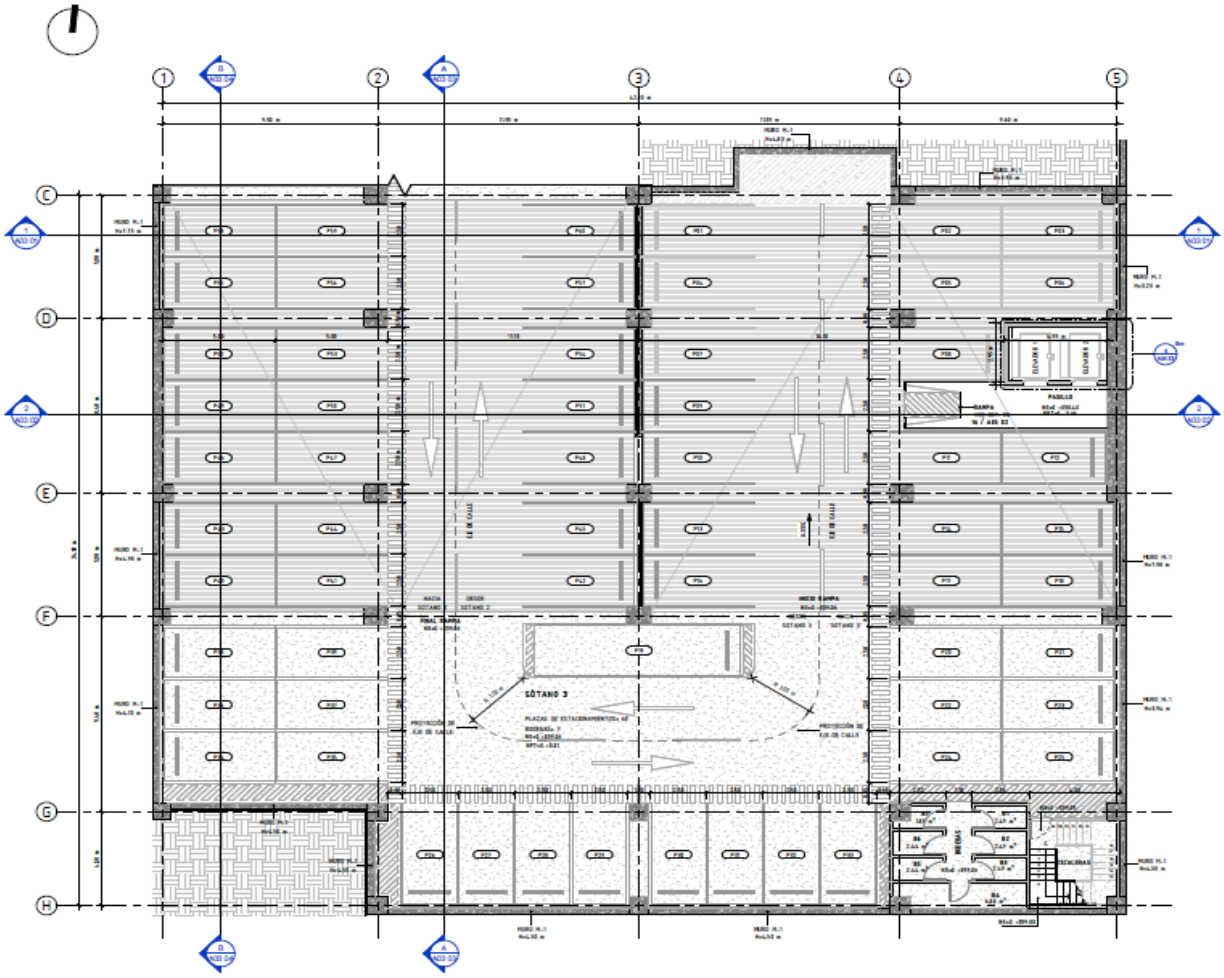


VERTICE	RUMBO	DIST.	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 83°42'14" E	14.00		
2 - 3	S 83°45'38" E	28.12		
3 - 4	S 81°09'59" E	1.00		
4 - 5	R DER 2.18	LC 2.77	S 40°01'51" E	2.58
5 - 6	S 04°18'11" W	2.64		
6 - 7	S 05°28'05" W	26.43		
7 - 8	S 05°45'00" W	25.12		
8 - 9	N 84°41'51" W	45.03		
9 - 10	N 05°37'50" E	18.15		
10 - 11	S 84°22'10" E	0.15		
11 - 12	N 05°37'50" E	6.98		
12 - 13	N 06°09'54" E	1.58		
13 - 14	N 05°26'21" E	15.97		
14 - 1	N 05°04"34" E	14.10		
Area: 2,535.11 M2	3,627.24 V2			

PLANTA DE CONJUNTO

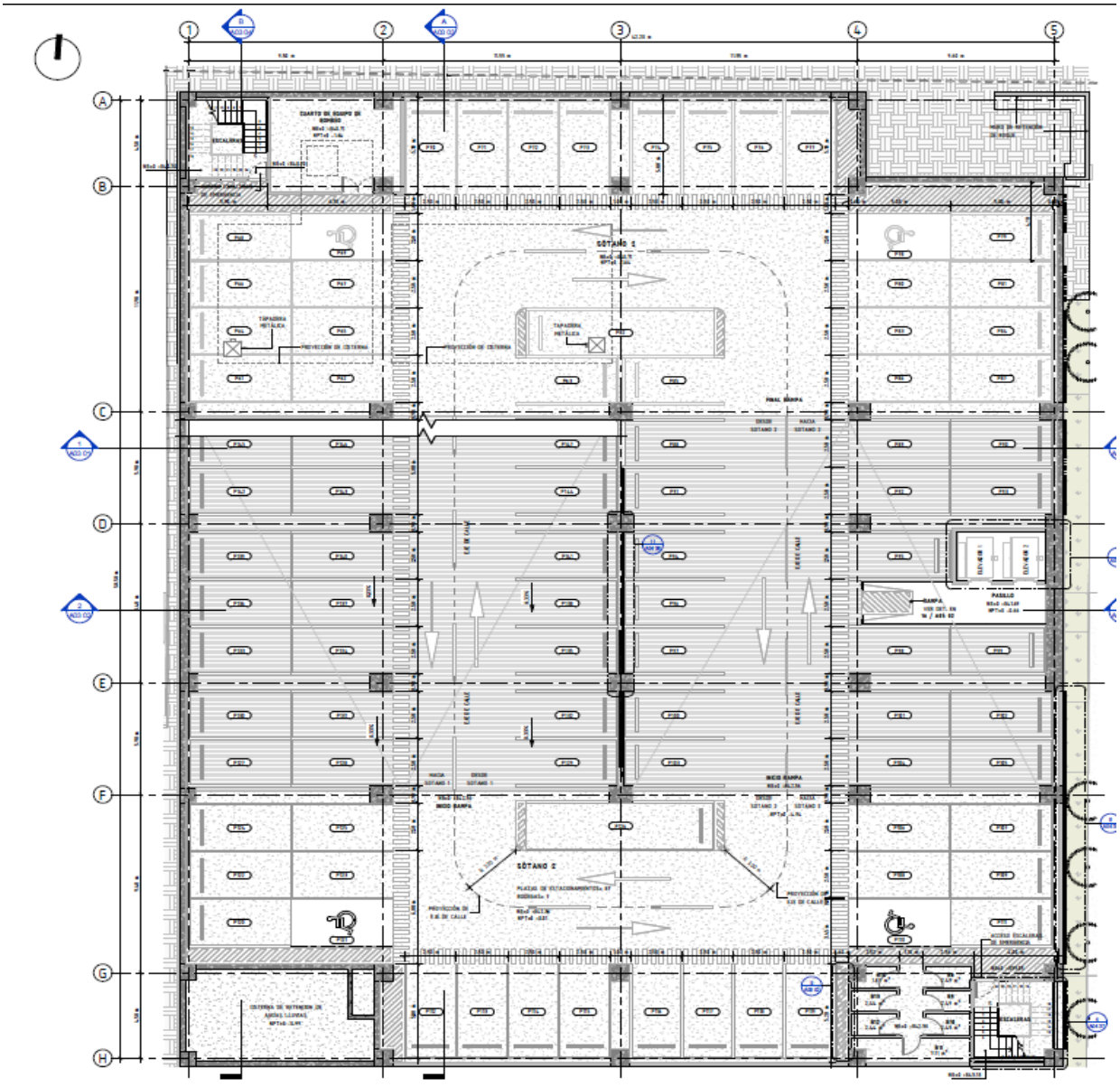


PLANTA ARQUITECTONICA SOTANO 3

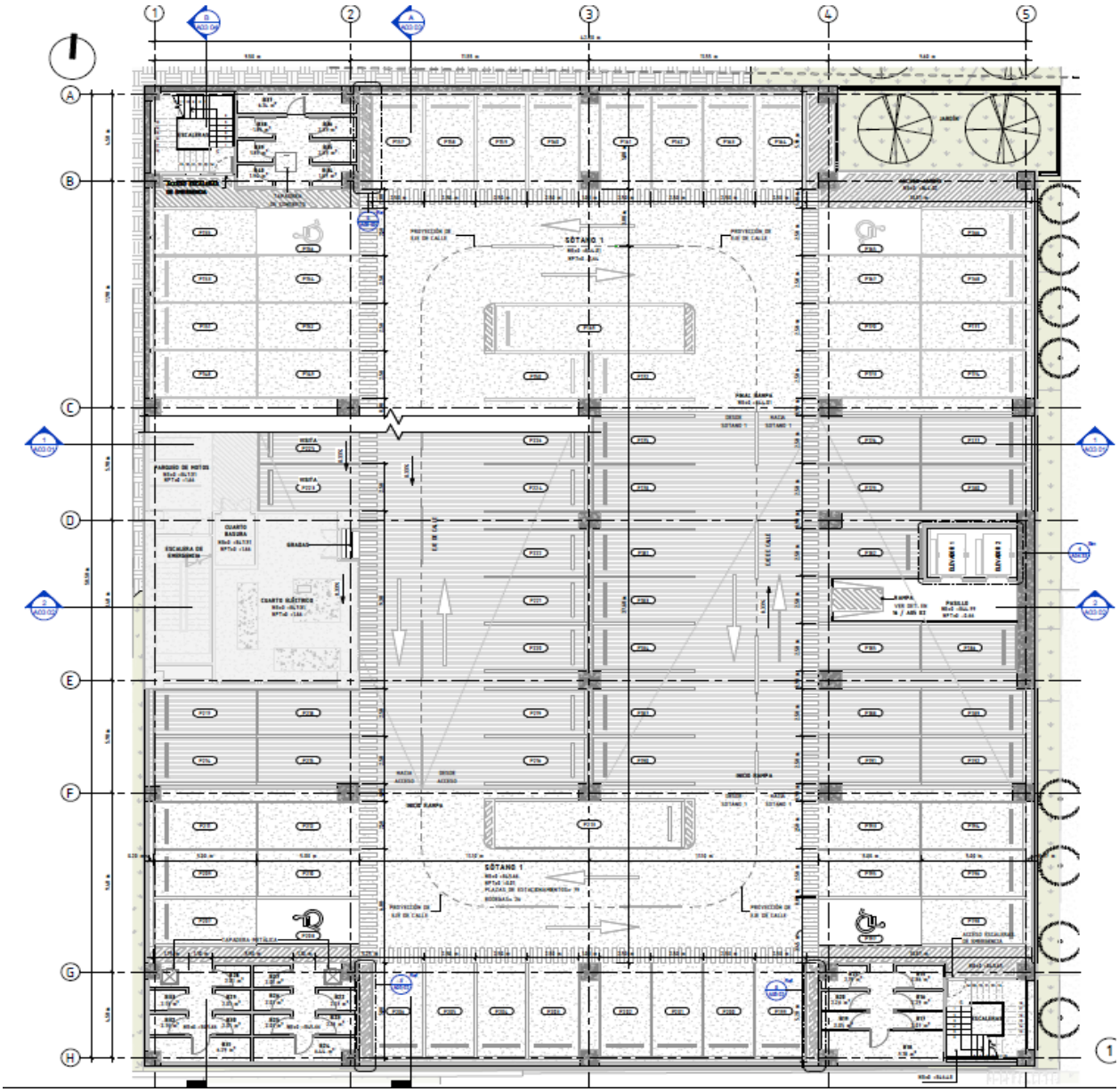


1 PLANTA ARQUITECTÓNICA SÓTANO 3

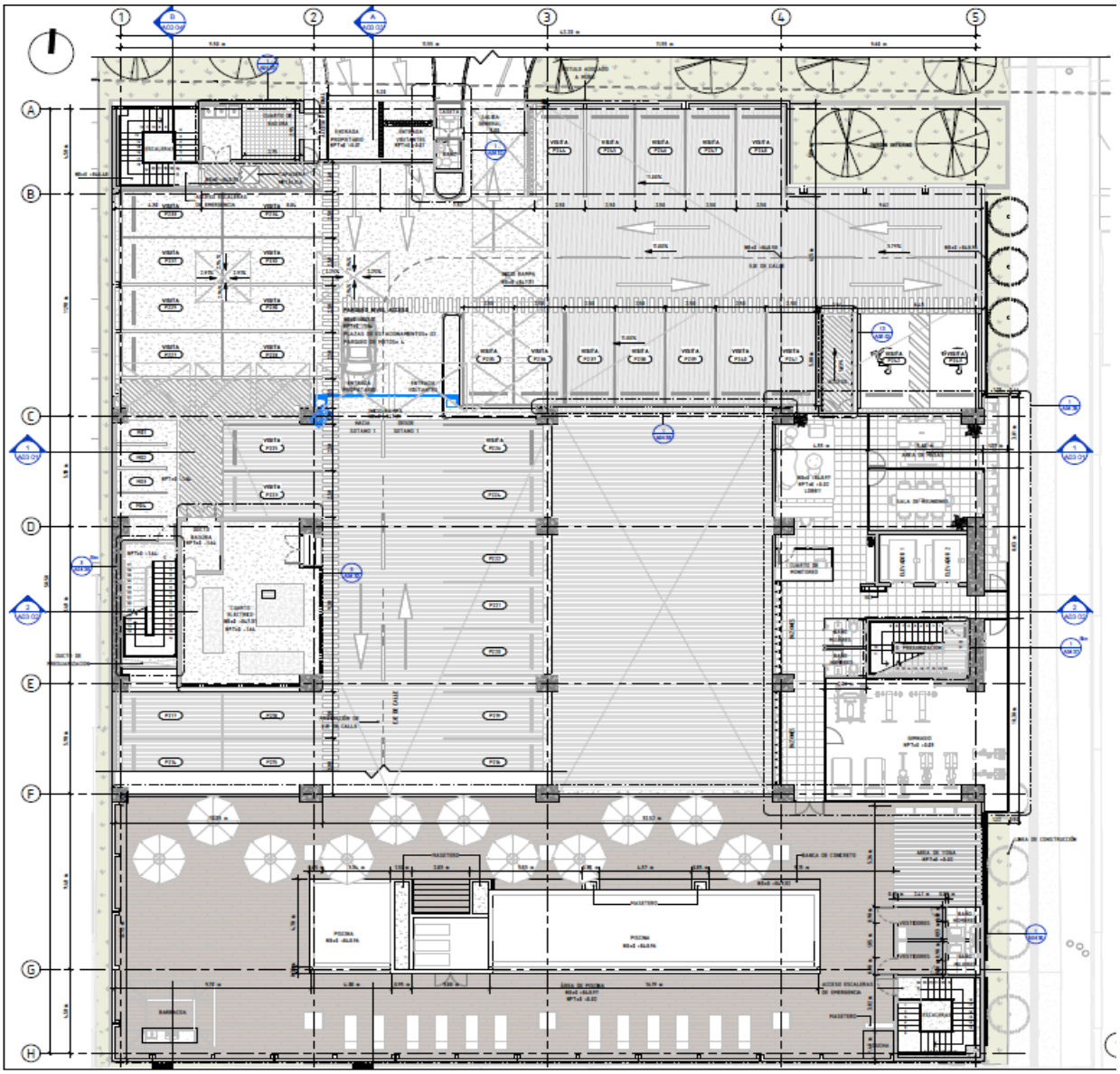
PLANTA ARQUITECTONICA SOTANO 2



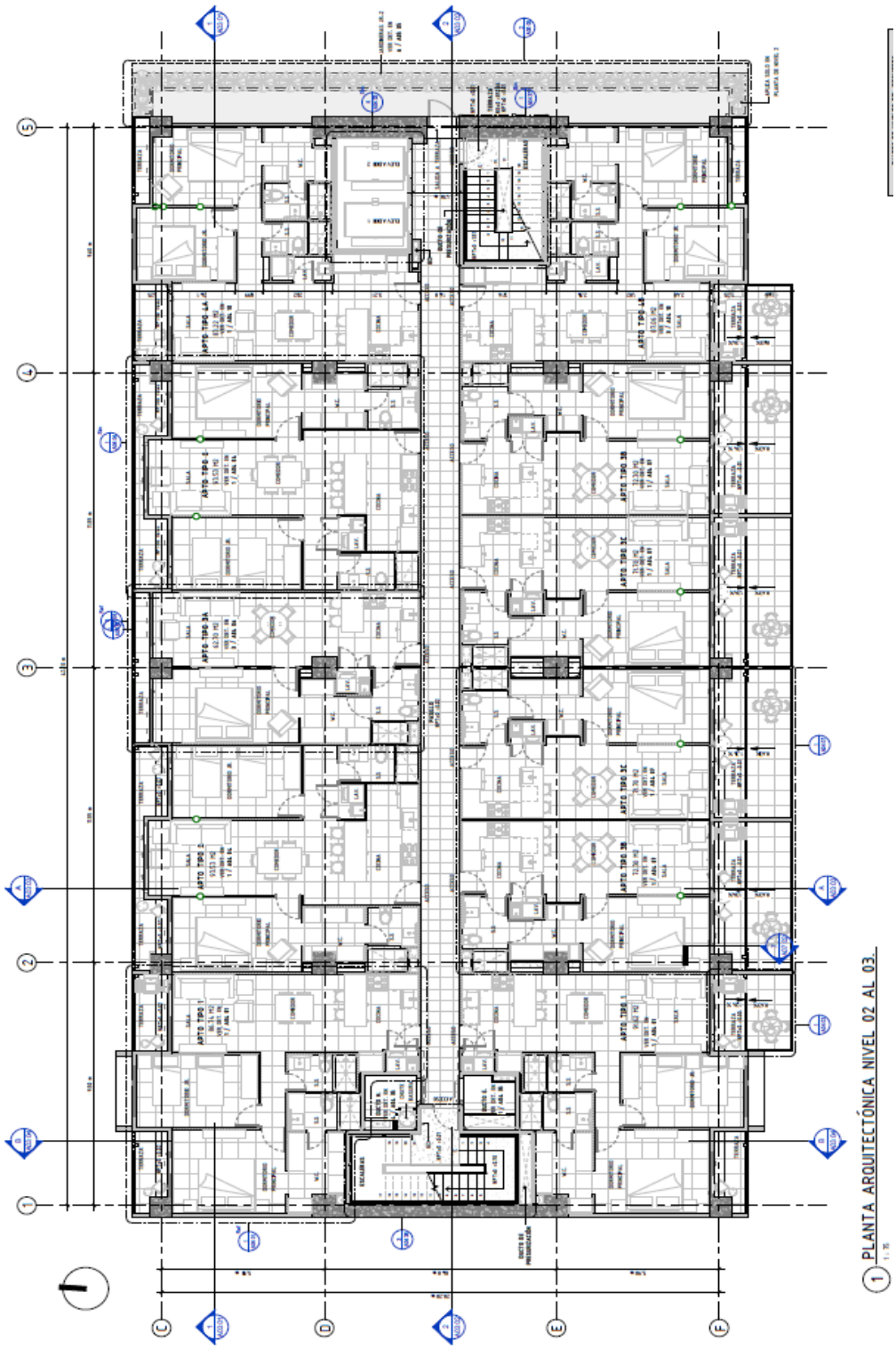
PLANTA ARQUITECTONICA SOTANO 1



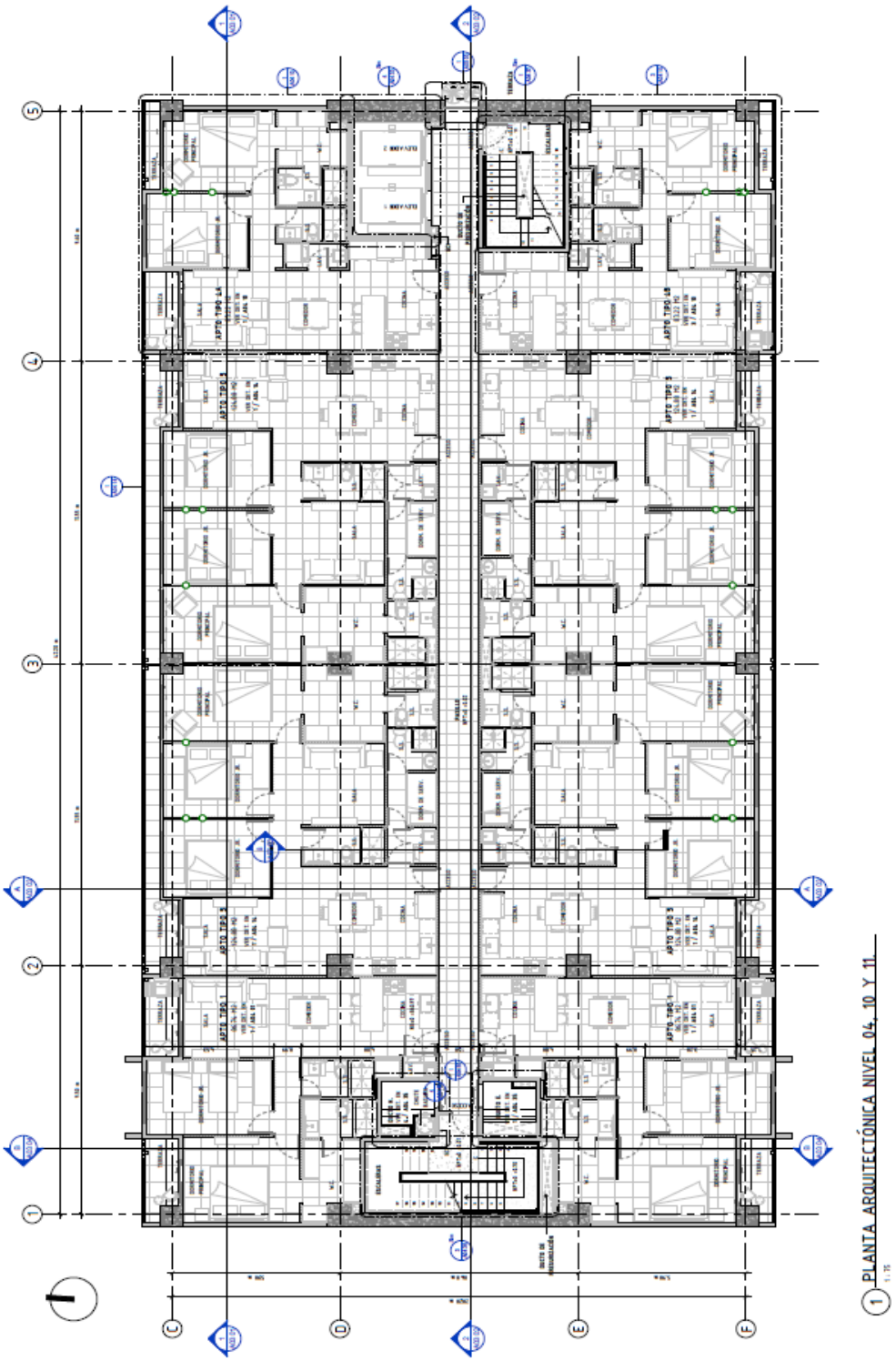
PLANTA ARQUITECTONICA PLANTA BAJA



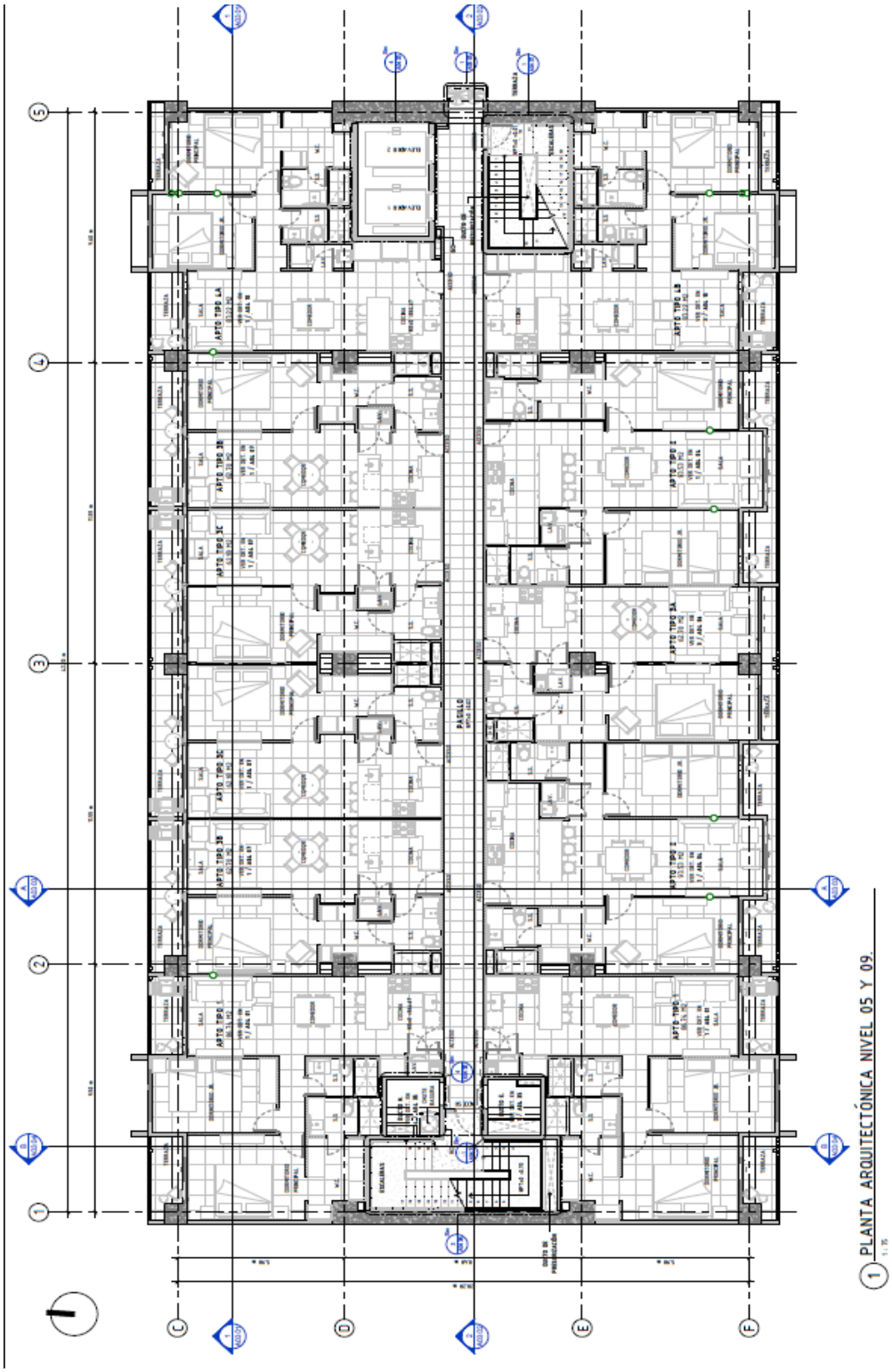
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 02 AL 03



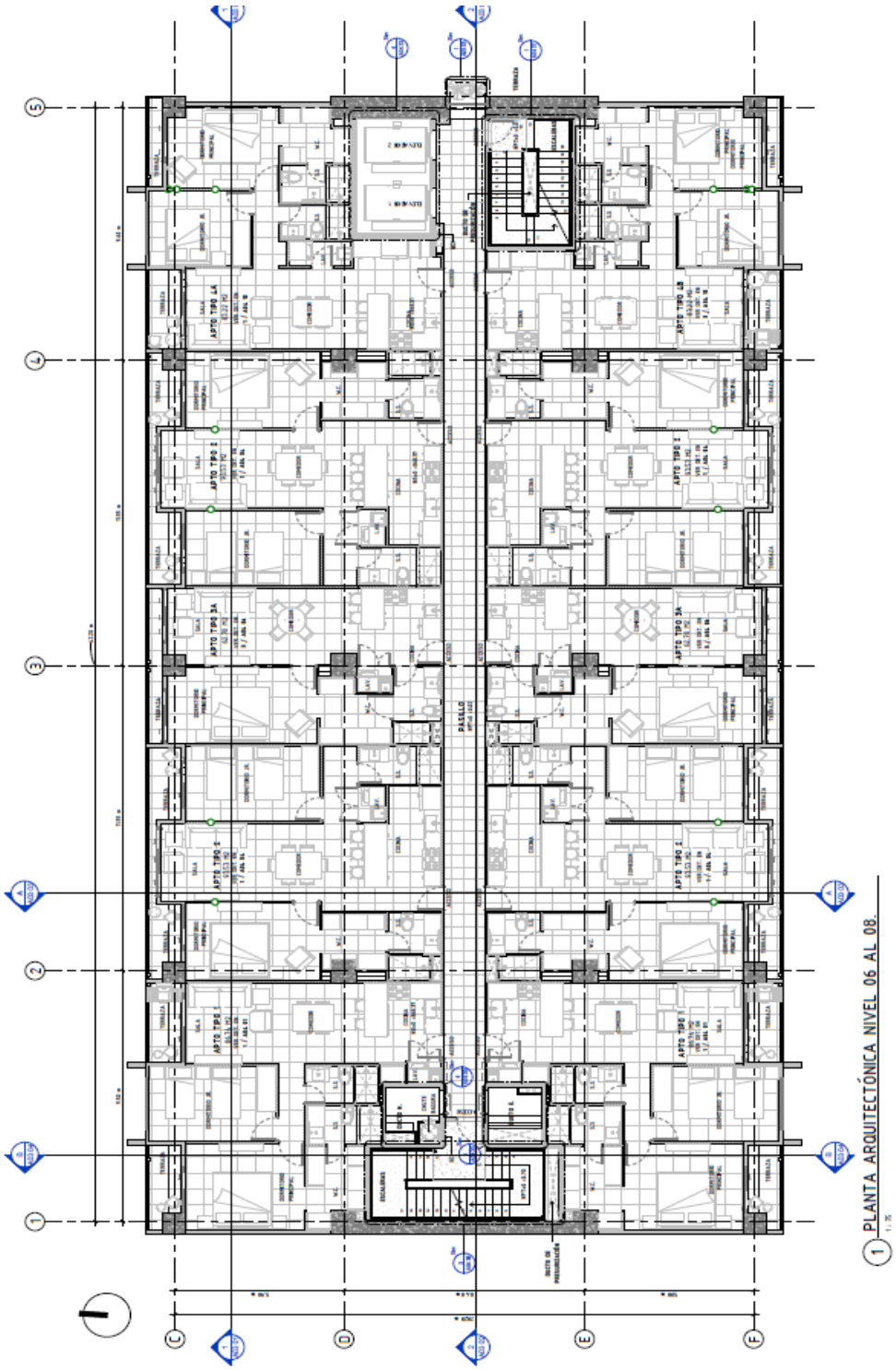
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 04, 10 Y 11



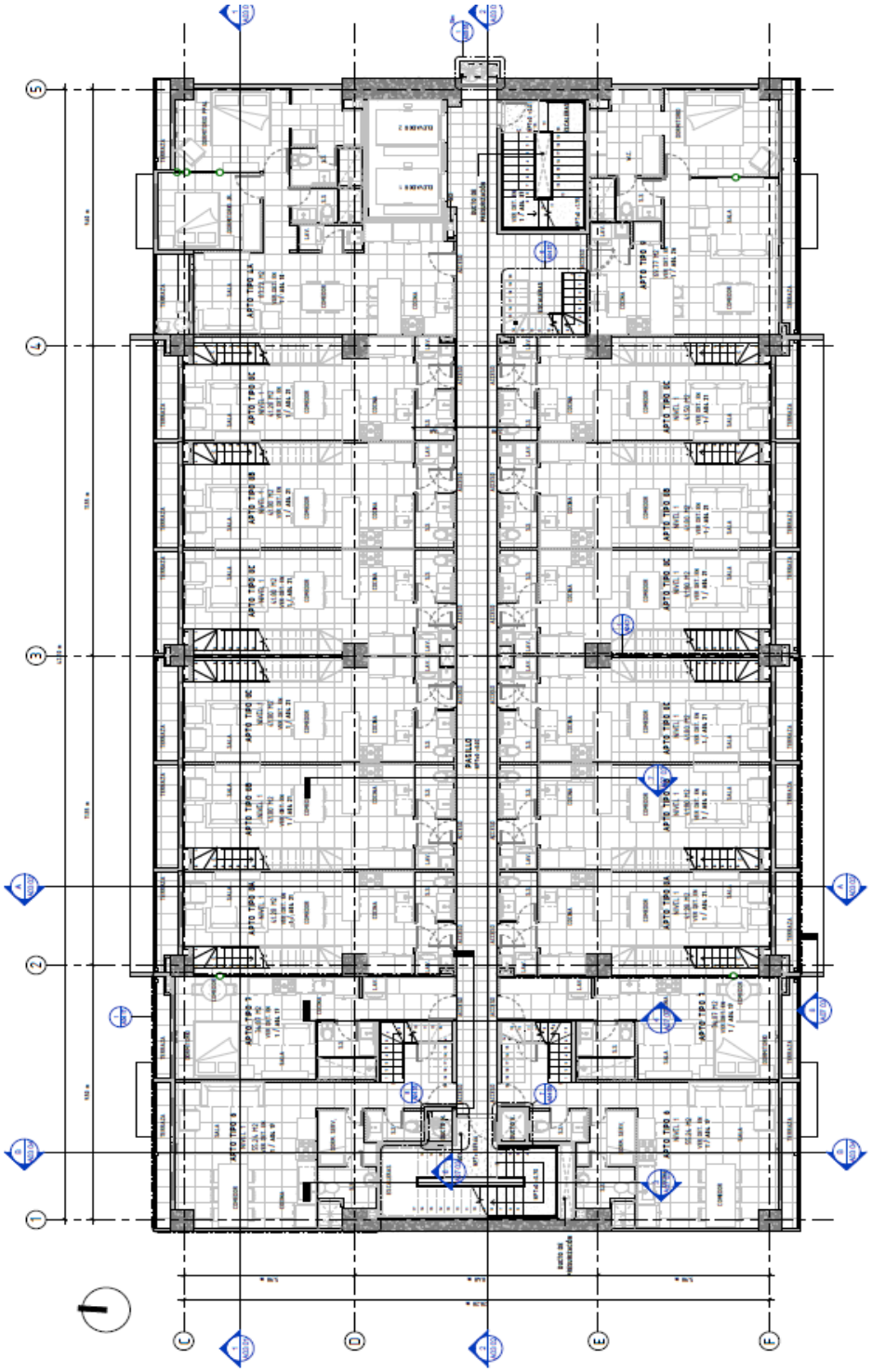
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 05 Y 09



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 06 AL 08

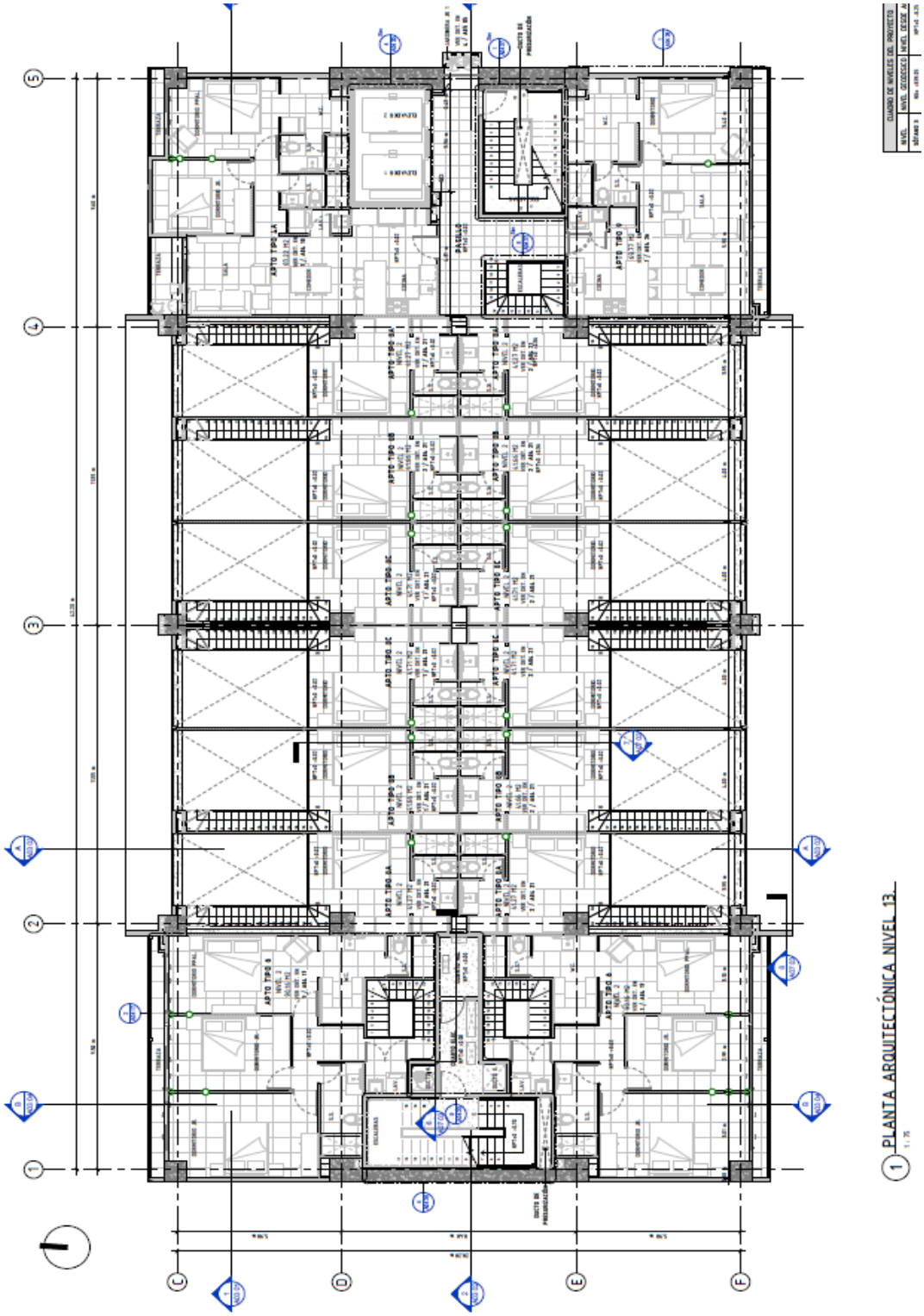


PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 12 Y 14

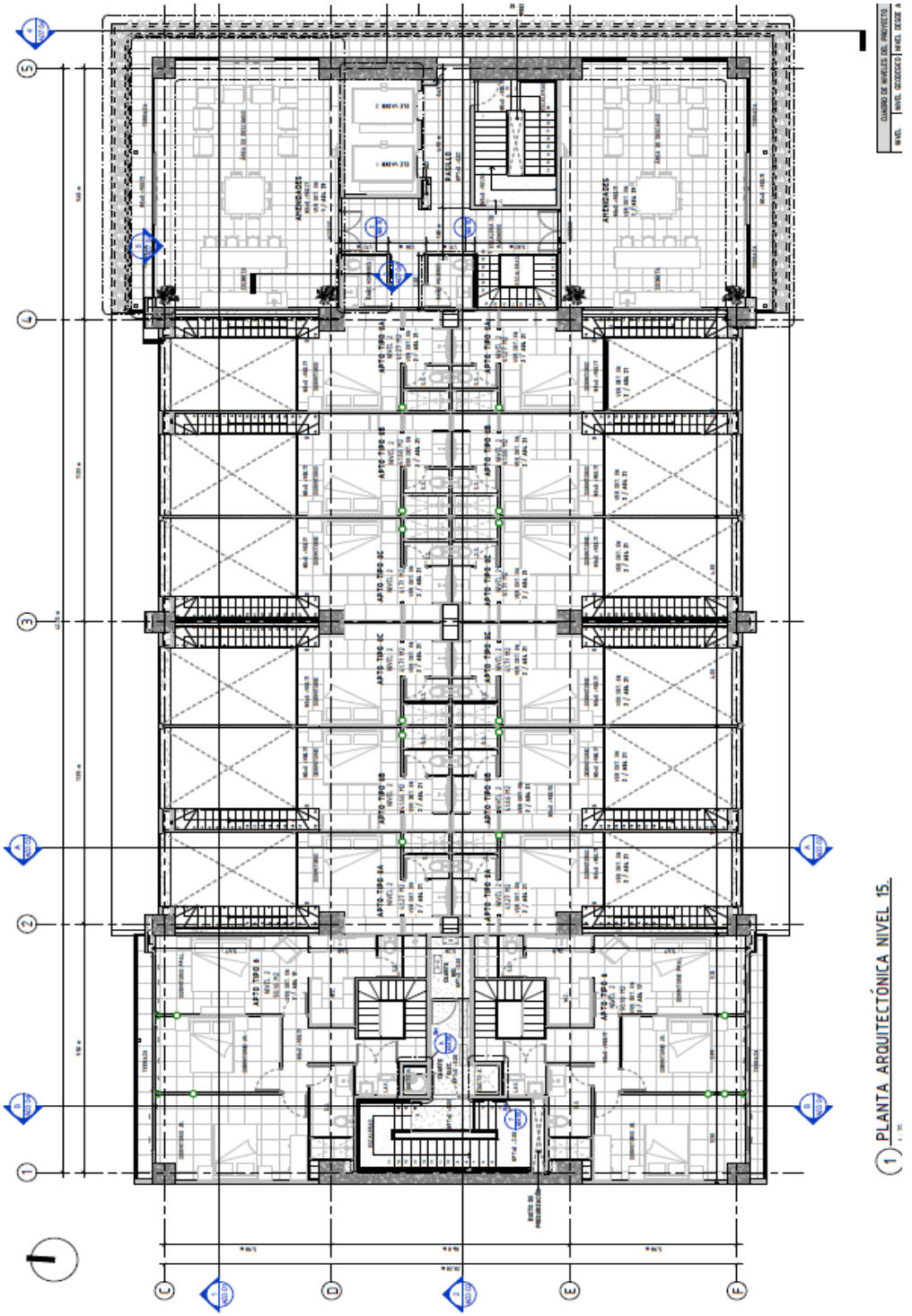


1 PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 12 Y 14.

PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 13



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 15



CNR Centro Nacional de Registros

UBICACIÓN CATASTRAL

No. de Transacción
062025063932

Mapa / Parcela	0614U67-3045	Área	2534.4147 m2	Perímetro	201.9076 m	Fecha de elaboración: 05/09/2025, 10:37:02 Página 1 / 2

UBICACIÓN CATASTRAL

UBICACIÓN CATASTRAL

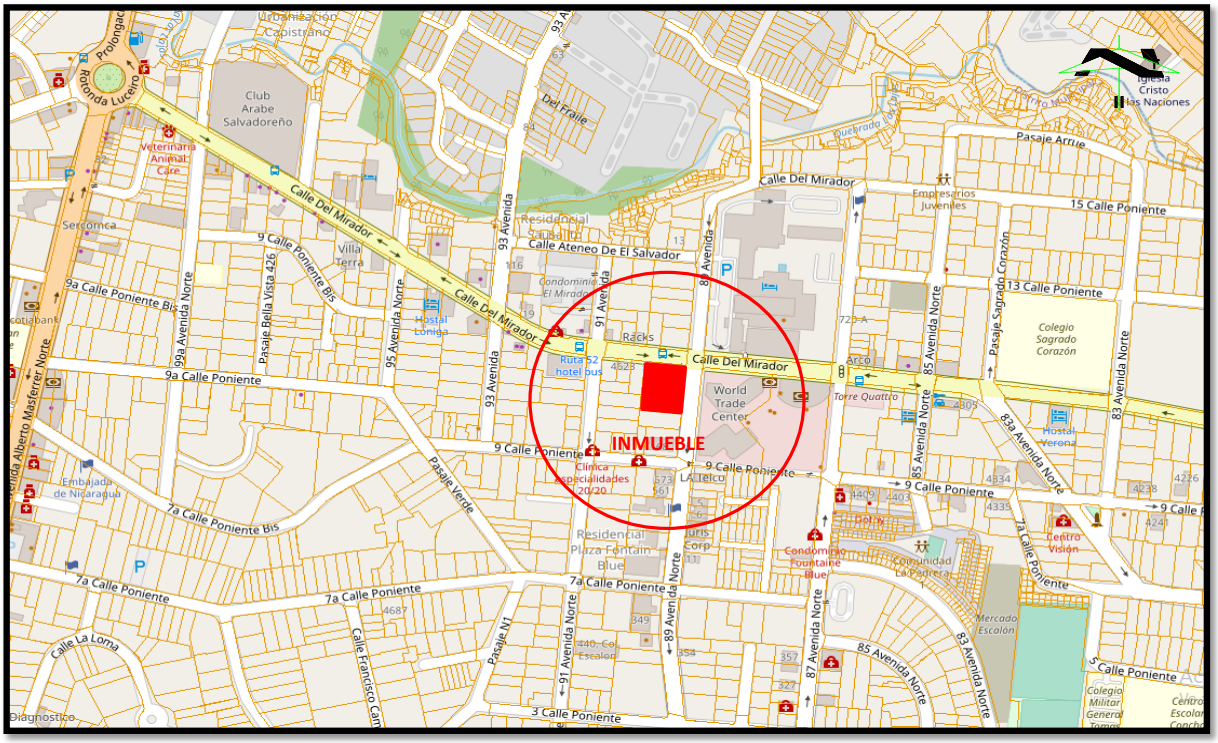
CNR Centro Nacional de Registros	UBICACIÓN CATASTRAL			No. de Transacción 062025063932	
Mapa / Parcela	0614U67-3045	**Área**	2534.4147 m2	**Perímetro**	201.9076 m
Uso					
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(60687316-00000)DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros	Sin Antecedente				
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frentes					
Cta Alcaldía					
Dirección	COLONIA ESCALON, CALLE EL MIRADOR, NUMERO 4615, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR				
Colindantes	0614U67(304) AGUILLON ESCOBAR, MARIO ALBERTO 0614U67(100) OCAÑA DE CERASUOLO, LIDDIE 0614U67(50003) 0614U67(308) LOYOLA DE VIGNOLO, ELENA IVETTE 0614U67(50016) 0614U67(99) VELASCO, JOSE SIGFREDO				
Antecedente Catastral	062025005644_1 en fecha: 29/01/25				
Otros datos	Categoria: 01;				

NOTA:
Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales"

Instituto Geográfico y del Catastro Nacional
Centro Nacional de Registros
05/09/2025 10:37:03

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

PLANO DE UBICACIÓN



CERTIFICACION EXTRACTADA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500215209

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60687316-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 2535.11 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en SITUADA EN CALLE EL MIRADOR, CASA # 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALON., correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- DEICE, S.A. DE C.V. , 2.- DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 13:43:23, del día veintidos de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
22/12/2025 13:43:23

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

CALIFICACION DEL LUGAR.

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Torre Quattro – Nivel 11, Complejo World Trade Center,
87ª Avenida Norte y Calle del Mirador, Colonia Escalón
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
Email: tramites@opamss.org.sv Tel.: (503) 2234-0600
www.opamss.org.sv

COAMSS OPAMSS

San Salvador Centro, 5 de marzo de 2025

Expediente No. 0225
Resolución No. 0225 - 2025

Arquitecto
Carlos Alirio Guerra Navarrete
Presente.

En atención a su solicitud de Modificación a la **CALIFICACIÓN DE LUGAR No.1313-2024**, para un **CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL** denominado **STUDIO 89**, en un terreno de 2,535.11m² conformado por 2 inmuebles, de acuerdo a escrituras de remedición y compraventa inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros CNR, propiedad de la Sociedad Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., que se abrevia DEICE, S.A. de C.V., ubicados en Calle del Mirador, entre la 89ª y la 91ª Avenida Norte, Inmuebles Nos. 4615 y S/N, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. Al respecto:

Vista la nota de reconsideración, de fecha enero de 2025 y presentada a esta Oficina el 18 de febrero de 2025, además de la nota aclaratoria, presentada a esta Oficina, en fecha 5 de marzo de 2025, en la cual solicita entre otros aspectos lo siguiente:

a. Unificar la Calificación de Lugar No.0020-2024 y 1313-2024, para el terreno total con un área de 2,535.87m².
b. Calcular las áreas recreativas del proyecto en función a las áreas de apartamentos por tipología y no generalizar el cálculo en función de 11.00m². Se aclara que el área verde fuera de la linea de retiro de 170.42m² será un área publica de jardines para goce de la Ciudad, y dentro de la linea con área de 133.83m², será un área privada de jardines para goce de los condóminos.
c. Apegarse al Decreto 26 a efecto de que en el antecedente se elimine la nota donde se establecen los lineamientos normativos de edificabilidad y altura.
d. Se plantea aprobar el proyecto con altura libre desde el piso hasta el rostro inferior de vigas de 2.40m, en los estacionamientos en sótano, basados en que los vehículos de uso diario son de tipo sedan, compactos, camionetas, pick up doble cabina o microbús, y ninguno de estas superando una altura de 2.37m, según la ficha técnica de los vehículos analizados y retomados de estándares internacionales.

Considerando que:
1. La densidad del suelo habitacional del sector Escalón es superior a la densidad tomada como referencia para la aplicación de la norma de Área verde recreativa, por lo que en las condiciones actuales puede valorarse utilizar el rango de densidad siguiente que corresponde a **Hr-20**, en concordancia con la densidad existente. Asi mismo, el área verde recreativa ubicada en la zona de retiro será un área pública.
2. De conformidad al Decreto No.26 publicado en Diario Oficial No.155, Tomo No.440 de fecha 23 de agosto de 2023, Reforma al "Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños" RLDOTAMSS, para incentivar la inversión en construcción en altura y potenciar la sostenibilidad del territorio, en los proyectos sometidos a autorización ante la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador." que contiene el ***Art.VIII.39 "Incentivo para la inversión de construcción en altura"*** establece que: *Por incremento de altura o edificabilidad que supere los índices base y ampliado establecidos en el Esquema Director, no será necesario presentar solicitud ni aporte por compensación urbanística.*
3. De acuerdo a planos, la altura libre mínima de entrepiso en los sótanos de estacionamiento se proyectará de 2.40m al rostro inferior de las vigas; visto que presenta justificación detallando que dicha altura se ha analizado según ficha técnica de los vehículos que ingresaran al proyecto, y los cuales estan retomados de estándares internacionales.

De la revisión de la ventanilla virtual de esta Oficina, se cuenta con trámites previos y Revisión Vial y Zonificación No.0007-2023, esta última con enfoque de sostenibilidad promovido por la guía HAUS, concedidos para el proyecto STUDIO 89. En razón de lo antes expuesto, esta Oficina resuelve **CONCEDER** la Modificación a la **Calificación de Lugar No.1313-2024**, debiendo presentar y/o cumplir con lo siguiente:

CALIFICACION DEL LUGAR.

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Torre Quattro – Nivel 11, Complejo World Trade Center,
87ª Avenida Norte y Calle del Mirador, Colonia Escalón
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
Email: tramites@opamss.org.sv Tel.: (503) 2234-0600
www.opamss.org.sv

COAMSS OPAMSS

Resolución de Calificación de Lugar No. 0225-2025 de fecha 5 de marzo de 2025

4. Tramitar **Modificación** a la **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN No.0007-2023**, posteriormente solicitar **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** en esta Oficina, concluida la obra, tramitar la **RECEPCIÓN DE OBRAS**. Todo lo anterior de acuerdo con la parte Octava de los Procedimientos, del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños RLDOTAMSS.
5. Cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, el RLDOTAMSS y los instrumentos de planificación territorial vigentes, lo cual será verificado en el siguiente trámite.
6. El número de niveles y cantidad de apartamentos, queda sujeto al cumplimiento de la normativa establecida en esta resolución y demás requerimientos para el proyecto solicitado.
7. De acuerdo a la escritura de remedición con un área de 2,095.11m² y a la escritura de compraventa de 440m², inscritas en el Centro Nacional de Registros, ambas escrituras hacen un **área total del inmueble de 2,535.11m².**
8. El Área Verde Recreativa será calculada en función de 9.00m² por apartamento. Art.VI.32 del RLDOTAMSS, la cual deberá ubicarse el 10% sobre suelo natural del área total del terreno; pudiendo proyectar el resto en áreas de amenidades.
9. Dado que el área de 170.42m² se ubica fuera de los límites de la propiedad del Condominio y formará parte del área recreativa del proyecto, su mantenimiento estará bajo la responsabilidad de la administración del condominio, y será un espacio recreativo de carácter público, tanto para los condóminos y peatones de la zona. **Presentar Nota Compromiso**
10. Anexar el pronunciamiento emitido por el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte MOPT, en la cual establezca, que dicho Ministerio no cuenta con proyectos de ampliación en el tramo de la Calle El Mirador a corto, mediano o largo plazo; y que, por tanto, podrá utilizar y conservar el área recreativa propuesta hasta el momento que el área sea requerida, como futura ampliación de la vía o cualquier circunstancia en que el MOPT requiera que el área esté libre, a costo del propietario.
11. En vista que proyecta altura y edificabilidad excedente a los lineamientos normativos del Esquema Director, deberá presentar estudios en los que al menos se valoren los impactos a los niveles de servicio de la infraestructura vial y de abastecimiento de servicios que incluyan propuestas de manejo de dichos impactos para la zona de influencia del sector. Art.VI.4.2 "De la aplicación de la norma de edificabilidad" del RLDOTAMSS.
12. La altura libre mínima de los accesos a los niveles de sótanos proyectados, al rostro inferior de las vigas de entrepiso será de 2.40m. Presentar en planos las medidas de mitigación para la circulación vehicular y peatonal con énfasis en la seguridad indicando la señalética informativa y preventiva a implementar en el proyecto, donde se incluyan secciones y elevaciones con el vehículo de mayor altura permitido.
13. Siguen en vigencia los demás numerales de la resolución de la **Calificación de Lugar No.1313-2024**, a excepción de las establecidas en esta resolución.
14. **Esta resolución no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente.**
15. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con resolución No. 0225-2025, entregándose resolución y plano conforme al RLDOTAMSS.
16. La presente resolución consta de dos hojas (una frente y vuelta y otra solo frente) en formato PDF, por lo que cualquier modificación a esta deja sin efecto la presente.
17. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: tramites@opamss.org.sv , Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
18. **PARA LA VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS UTILICE EL SIGUIENTE ENLACE: https://vol.uanataca.com/detail-.validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0**
19. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

CALIFICACION DEL LUGAR.

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Torre Quattro – Nivel 11, Complejo World Trade Center,
87ª Avenida Norte y Calle del Mirador, Colonia Escalón
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
Email: tramites@opamss.org.sv Tel.: (503) 2234-0600
www.opamss.org.sv

COAMSS OPAMSS

Resolución de Calificación de Lugar No. 0225-2025 de fecha 5 de marzo de 2025

DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS OPAMSS

María Patricia Rivas de Quinteros

Jefe del Departamento de Trámites Previos
con delegación de Director Ejecutivo
de fecha 6 de enero de 2025

Altagracia Orellana de Asturias

Técnico de la Subdirección
de Control del Desarrollo Urbano

LINEA DE CONSTRUCCIÓN

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Torre Quattro - Nivel 11, Complejo World Trade Center,
87ª Avenida Norte y Calle Del Mirador, Colonia Escalón,
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: tramites@opamss.org.sv Tel.: (503) 2234-0600
www.opamss.org.sv

COAMSS OPAMSS

San Salvador Centro, 20 de febrero de 2025

Arquitecto
Carlos Alirio Guerra Navarrete
Presente

Expediente No. 0052
Resolución No. 0052-2025

En atención a su solicitud de demarcación de **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** para el proyecto denominado "**STUDIO 89**", en una porción de 440. 76 m² de un inmueble general de 2,095.11 m², propiedad de Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable – DEICE, S.A. DE C.V. , según escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros-CNR, ubicado en Calle del Mirador, Lote S/N (casa #4615 según solicitud), Colonia Escalón, Barrio El Calvario, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador; esta Oficina resuelve definir la **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** de la siguiente manera:

Sobre: **CALLE DEL MIRADOR**

EL ALINEAMIENTO QUEDARÁ TAL COMO SE INDICA EN COLOR ROJO EN EL PLANO.

Notas generales:

1. Los requerimientos no especificados en esta resolución se regirán por lo estipulado en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños. RLDOTAMSS.
2. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra física en el terreno en mención y deja sin efecto cualquiera otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
3. Esta resolución no podrá ser utilizada para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
4. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: tramites@opamss.org.sv , Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
5. **PARA LA VALIDACION DE LAS FIRMAS ELECTRONICAS, UTILICE EL SIGUIENTE ENLACE: https://vol.uanataca.com/detail-.validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0**
6. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS OPAMSS

María Patricia Rivas de Quinteros
Jefa del Departamento de Trámites
Previos con delegación de Director
Ejecutivo de fecha 6 de enero de 2025

Daniel Alberto Rosales Rodríguez
Técnico de la Subdirección
de Control del Desarrollo Urbano

PERMISO PARA INCREMENTAR INDICE DE EDIFICABILIDAD.

ALCALDÍA DE SAN SALVADOR | SUBGERENCIA DE URBANISMO

AMSS.GDU.SGU. 197/ 2023

San Salvador, 14 de Julio de 2023

Expediente N°. PIEO - 0014– 2023
Resolución PIE - 004- 2023

PERMISO MUNICIPAL PARA INCREMENTAR INDICE DE EDIFICABILIDAD

Lic. Ricardo Ernesto Augspurg Meza.
Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A. de C.V.
DEICE S.A. de C.V.
Presente.

En atención a su solicitud presentada a fin de obtener Permiso Municipal para incrementar el Índice de Edificabilidad, para la construcción de Condominio Habitacional en Altura de uso Habitacional para poder desarrollar el proyecto denominado **STUDIO 89** en un inmueble propiedad de la Sociedad DEICE S.A. de C.V. ubicado en Calle El Mirador y 89 Avenida Norte, Block 102 y 4605, Colonia Escalón, Municipio y Departamento de San Salvador

Considerando que:

1. Se ha recibido solicitud para incrementar el ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD, acompañado de los requisitos establecidos en los artículos 28 literal "a" 29 y 31-A de la Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la Ciudad de San Salvador (D.O. N°26, Tomo 414, de fecha 7 febrero de 2017).
2. El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de San Salvador **(Acuerdo Municipal N° 5.3, tomado en la sesión ordinaria celebrada el 18 de febrero de 2015)** tiene en sus objetivos establecer criterios y disposiciones urbanísticas que permitan el racional aprovechamiento del suelo, la orientación de las inversiones públicas en infraestructura urbana, en el logro de una ciudad compacta, eficiente, inteligente y sostenible.
3. De acuerdo con la **Ordenanza del Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para la Zona Escalón (D.O. N° 68, Tomo N° 407, fecha 17 de abril de 2015),** el inmueble se ubica en zona de uso **Residencial,** su índice de edificabilidad normado es de **3.5**
4. La reforma de la Ordenanza antes citada **(D.O. N° 26, Tomo 414 de fecha 7 febrero de 2017),** establece en su **artículo 21-A, Incremento de Indicadores Urbanos de Aprovechamiento del Suelo**, que "Dentro del límite urbano del Municipio de San Salvador, las parcelas podrán tener un mayor aprovechamiento del suelo, a través del incremento de los indicadores urbanísticos: Índices de Edificabilidad y Porcentaje de Ocupación, para lo cual el interesado deberá obtener el Permiso Municipal correspondiente".
5. Se agrega al expediente: **a)** Copia de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble otorgada ante los oficios de la Notario Nidia Marisela Pérez de Lara, por medio de la cual la Señora Ana Adelina Elizabeth Sandoval Langenegger de Hess, vende dos inmuebles ubicados en la Zona Escalón, el primero con un área de 562.50 m2 equivalente a 804.82 v2 y el segundo con un área de 945.76 m2 equivalente a 1,353.19 v2, a la Sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse DEICE, S.A. de C.V., por medio de su Apoderado General Administrativo y Judicial Señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza. **b)** Copia de Escritura Pública de Reunión de Inmuebles, otorgada ante los oficios de la Notario Nidia Marisela Pérez de Lara, por el Señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza en calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la Sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse DEICE, S.A. de

PERMISO PARA INCREMENTAR INDICE DE EDIFICABILIDAD.

C.V., y por medio de la cual la Sociedad reúne tres inmueble de su propiedad que forman un solo inmueble que tiene como resultado un área registral de 2070.76 M2 equivalente a 2,962.84 v2.

6. El interesado Licenciado **Ricardo Ernesto Augspurg Meza** presenta nota a la Municipalidad, en la que especifica que solicitan el Permiso de Incremento al Índice de Edificabilidad y que el presente proyecto **STUDIO 89** cumplirá lo regido en el presente permiso.
7. El técnico encargado de los cálculos realizó Informe de Revisión del Proyecto **STUDIO 89**, con fecha 17 de Mayo de 2023, establece que el proyecto requiere Permiso de Incremento a la Edificabilidad por el Índice de **5.12** equivalente a **10,617.87 m2**.
8. El monto de la tasa corresponde a los cálculos detallados en el Informe de Determinación de Tasa para incrementar Índice de Edificabilidad con número de referencia PIEO-0014/2023 de fecha 06 de Julio de 2023, el cual define el Índice de Edificabilidad otorgado en el presente Permiso; en caso de que el proyecto construya un área menor no representará ningún cambio en dicha tasa.

Por tanto, de conformidad a lo dispuesto en el **Art. 21-A de la Reforma a la Ordenanza del Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para la Zona Escalón** y **Art. 31-A de la Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la Ciudad de Ciudad de San Salvador** la Sub Gerencia de Urbanismo, resuelve **CONCEDER**, el Permiso para incrementar el Índice de Edificabilidad de **2.5** a **5.12** siendo el área máxima para construir es de **10,617.87 m2.**

Haciendo constar al interesado que además deberá cumplir con lo siguiente:

1. Deberá desarrollar el proyecto dentro del Índice de Edificabilidad definido mediante este Permiso.
2. El profesional responsable deberá garantizar la seguridad y estabilidad de la edificación y deberá responder en caso de que sean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros originados por una inadecuada planificación del diseño y/o ejecución del proyecto.
3. Deberá cancelar por el presente permiso la cantidad de **$ 9,793.74** en el Punto de Atención Empresarial (PAE) de las Oficinas Centrales de la Alcaldía Municipal de San Salvador, bajo el Especifico Presupuestario N° 15799 Ingresos Financieros y Otros.
4. La presentación del recibo de pago de este Permiso será requisito indispensable para obtener la Recepción Final de Obras.
5. Este permiso es válido por el término de **CINCO AÑOS** contando a partir de su notificación.
6. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra física en el terreno y deja sin efecto cualquier otro sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,

ALCALDÍA DE SAN SALVADOR
SUBGERENCIA DE URBANISMO

Licda. Yannette Esmeralda Oliva
Sub Gerente de Urbanismo

YEO/rah/cm

FOTOGRAFÍAS

AÑO 2025

LIBRO **24** ESCRITURA: **14**

TESTIMONIO
DE
ESCRITURA MATRIZ

DE:

REUNIÓN DE INMUEBLE

OTORGADO POR Y A FAVOR DE

DEICE, S.A. DE C.V.

ANTE LOS OFICIOS DE LA NOTARIO
NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA

Nidia Marisela Pérez de Lara PAPEL PARA PROTOCOLO CINCUENTA Y SIETE

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 28579057

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

NÚMERO CATORCE. En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las quince horas y treinta minutos del dieciséis de enero del año dos mil veinticinco. Ante mí, Nidia Marisela Pérez de Lara, Notario, de este domicilio, comparece el licenciado **RICARDO ERNESTO AUGSPURG MEZA**, de cincuenta y seis años de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla hoy distrito de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad, persona de mi conocimiento, portador de su documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro - ocho, quien actúa en nombre y representación en calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DEICE, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos - ciento seis - cinco, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz de la sociedad DEICE, S.A. de C.V. otorgada en el distrito de San Salvador, a las ocho horas cuarenta y cinco minutos del catorce de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios de la notaria Nidia Marisela Pérez de Lara, inscrita en el Registro de Comercio el veintiséis de noviembre del año dos mil veinticuatro, al número CUARENTA Y DOS del libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE de Registro de Sociedades, el cual contiene la incorporación integra del nuevo texto del pacto social, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, ser de la naturaleza, denominación y domicilio expresados y que el plazo de la sociedad es indeterminado, que dentro de su finalidad está la de otorgar actos como el presente, que la administración de la sociedad puede estar confiada ya sea a un Administrador Único propietario y su respectivo suplente o a una Junta Directiva, quienes duran en sus funciones dos años, y que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, o al Administrador Único Propietario en su caso, quienes están facultados para otorgar actos como el presente; y b) certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el quince de marzo del

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

M. DE H.

Nº 28579058

año dos mil veintitrés, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., ingeniero León Enrique Moncada Cuéllar, inscrita en el Registro de Comercio el treinta de marzo del año dos mil veintitrés, al número CINCUENTA Y UNO del libro CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número cuarenta de sesión Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se nombró al licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, como Administración Único Propietario de la sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio; y en el carácter en que actúa **ME DICE: I. DECLARACIÓN DE DOMINIO.** Que su representada es dueña y actual poseedora de DOS inmuebles urbanos que según sus antecedentes se describen así: **a)** Inmueble situado en los Suburbios del Barrio del Calvario, del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. El terreno tiene un área de **DOS MIL NOVENTA Y CINCO PUNTO ONCE METROS CUADRADOS** equivalentes a dos mil novecientos noventa y siete punto sesenta y ocho varas cuadradas y éste se describe a partir del vértice nor-poniente cuyas coordenadas son: Norte doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos ochenta y cinco punto sesenta y cinco metros y Este cuatrocientos setenta y tres mil setecientos ochenta y siete punto veintiséis metros. La descripción técnica del inmueble dice así: Al Norte: DOS tramos descritos así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados cuarenta y cinco minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de veintiocho punto doce metros; Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Sur ochenta y un grados nueve minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de un metro; Colindando entre los vértices uno y tres con terreno propiedad de Jorge Eduardo Afane Salume con Calle El Mirador de por medio. Al Oriente: CINCO tramos descritos así: Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo curvo con curva derecha de dos punto dieciocho metros de radio y dos punto setenta y siete metros de longitud de curva y con una cuerda de dos punto cincuenta y ocho metros de longitud con rumbo Sur cuarenta grados

un minutos cincuenta y un segundos Este; Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo recto con rumbo Sur cuatro grados dieciocho minutos once segundos Oeste y distancia de dos punto sesenta y cuatro metros; Entre el vértice cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Sur cinco grados veintiocho minutos cinco segundos Oeste y distancia de veintiséis punto cuarenta y tres metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Sur cinco grados cuarenta y cinco minutos cero segundos Oeste y distancia de doce punto cincuenta y seis metros; Entre el vértice siete y el vértice ocho, tramo recto con rumbo Sur cinco grados cuarenta y cinco minutos cero segundos Oeste y distancia de doce punto cincuenta y seis metros; Colindando entre los vértices tres y ocho con el complejo World Trade Center, propiedad de DEICE S.A. de C.V. con Ochenta y Nueve Avenida Norte de por medio. Al Sur: UN tramo descrito así: Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados cuarenta y un minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de cuarenta y cinco punto cero tres metros; Colindando entre los vértices ocho y nueve con terreno propiedad de Jorge Eduardo Afane Salume. Al Poniente: SEIS tramos descritos así: Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte cinco grados treinta y siete minutos cincuenta segundos Este y distancia de doce punto cincuenta y seis metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Norte cinco grados treinta y siete minutos cincuenta segundos Este y distancia de cinco punto cincuenta y nueve metros; Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados veintidós minutos diez segundos Este y distancia de cero punto quince metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte cinco grados treinta y siete minutos cincuenta segundos Este y distancia de seis punto noventa y ocho metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados cuarenta y un minutos diecisiete segundos Este y distancia de trece punto noventa y nueve metros; Entre el vértice catorce y el vértice uno, tramo recto con rumbo Norte cinco grados diecinueve minutos cuarenta y tres segundos Este y distancia de treinta y uno punto cuarenta y un metros; Colindando entre los vértices nueve y doce con terrenos propiedad de José Sigfredo Velasco y de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCION DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR C.A.

N° 28579059

Liddie Ocaña De Cerasoulo, entre los vértices doce y trece con terreno propiedad de Rogelio Iraheta Moreno, entre los vértices trece y uno con terreno propiedad de Bruno Giuseppe Porzio, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Inscrito a favor de su representada bajo la matricula **SEIS CERO SEIS SEIS UNO UNO TRES CUATRO - CERO CERO CERO CERO CERO**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador; y **b)** Inmueble situado en Calle El Mirador, casa número cuatro mil seiscientos quince, Colonia Escalón, del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el cual se describe así: un solar urbano y construcciones sito en Calle del Mirador, entre la ochenta y nueve y noventa y uno Avenida Norte, Colonia Escalón, suburbios del Barrio del Calvario, de esta ciudad, que se localiza así: a partir de la intersección formada por los ejes de la Calle del Mirador y la ochenta y nueve Avenida Norte, en dirección Poniente, sobre el eje de la Calle del Mirador, se miden treinta y nueve metros, cincuenta y un centímetros, en este punto se hace una deflexión izquierda de noventa grados y midiendo una distancia de ocho metros cincuenta centímetros, se llega al vértice Noreste del lote que se describe, el que tiene las medidas y linderos siguientes: AL NORTE: línea recta de catorce metros linda con terrenos la Hacienda San Diego de la sociedad "CONCHA VIUDA DE ESCALÓN E HIJA COMPAÑÍA", Calle El Mirador, de diecisiete metros de ancho de por medio. AL ORIENTE: Línea recta de treinta y un metros cuarenta y ocho centímetros, linda con terrenos del otorgante del cual se segrega el que se describe. AL SUR: línea recta de catorce metros, linda con terrenos de María Díaz viuda de Gutierrez, que antes formo parte de la Hacienda San Diego. Y AL PONIENTE: Línea recta de treinta y un metros cuarenta y ocho centímetros, linda con terreno de Marta Bolaños de Váldes. El terreno descrito es de forma rectangular y tiene una superficie de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS, equivalentes a seiscientos veintinueve punto cincuenta y cinco varas cuadradas. Inscrito a favor de su representada bajo la matricula **SEIS CERO CINCO UNO OCHO DOS UNO CERO- CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro,

departamento de San Salvador. **II. REUNIÓN DE INMUEBLES.** Continua manifestándome el compareciente que los inmuebles antes descritos están contiguos y forman un solo cuerpo, por lo que de conformidad al artículo sesenta y nueve del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y a los artículos veintitrés y veinticuatro de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por medio del presente instrumento los reúne en un solo inmueble, situado entre la Calle El Mirador y Ochenta y Nueve Avenida Norte, Colonia Escalón, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, que se describe así: a partir del vértice nor-poniente cuyas coordenadas son: Norte doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos ochenta y siete punto dieciocho metros y Este cuatrocientos setenta y tres mil setecientos setenta y tres punto treinta y cinco metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **AL NORTE**: TRES tramos descritos así: Entre el vértice uno y el vértice dos, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados cuarenta y dos minutos catorce segundos Este y distancia de catorce metros; Entre el vértice dos y el vértice tres, tramo recto con rumbo Sur ochenta y tres grados cuarenta y cinco minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de veintiocho punto doce metros; Entre el vértice tres y el vértice cuatro, tramo recto con rumbo Sur ochenta y un grados nueve minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de un metros; Colindando entre los vértices uno y cuatro con terreno propiedad de Jorge Eduardo Afane Salume con calle El Mirador de por medio. **AL ORIENTE:** CUATRO tramos descritos así: Entre el vértice cuatro y el vértice cinco, tramo curvo con curva derecha de dos punto dieciocho metros de radio y dos punto setenta y siete metros de longitud de curva y con una cuerda de dos punto cincuenta y ocho metros de longitud con rumbo Sureste cuarenta grados un minutos cincuenta y un segundos; Entre el vértice cinco y el vértice seis, tramo recto con rumbo Sur cuatro grados dieciocho minutos once segundos Oeste y distancia de dos punto sesenta y cuatro metros; Entre el vértice seis y el vértice siete, tramo recto con rumbo Sur cinco grados veintiocho minutos cinco segundos Oeste y distancia de veintiseis punto cuarenta y tres metros; Entre el vértice siete y el vértice

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

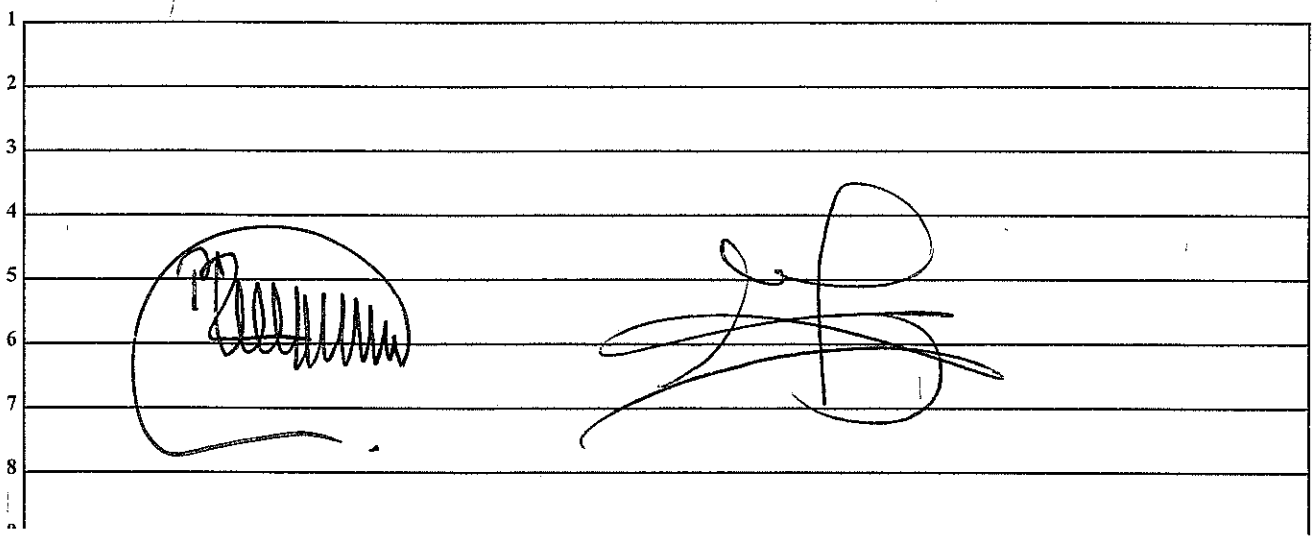
M. DE H.

DOS COLONES

Nº 28579060

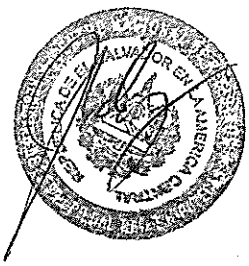
ocho, tramo recto con rumbo Sur cinco grados cuarenta y cinco minutos cero segundos Oeste y distancia de veinticinco punto doce metros; Colindando entre los vértices cuatro y ocho con terreno propiedad de DEICE S.A. de C.V., con Ochenta y Nueve Avenida Norte de por medio. **AL SUR:** UN tramo descrito así: Entre el vértice ocho y el vértice nueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados cuarenta y un minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de cuarenta y cinco punto cero tres metros; Colindando entre los vértices ocho y nueve con terreno propiedad de Jorge Eduardo Afane Salume. **AL PONIENTE:** SEIS tramos descritos así: Entre el vértice nueve y el vértice diez, tramo recto con rumbo Norte cinco grados treinta y siete minutos cincuenta segundos Este y distancia de dieciocho punto quince metros; Entre el vértice diez y el vértice once, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cuatro grados veintidós minutos diez segundos Este y distancia de cero punto quince metros; Entre el vértice once y el vértice doce, tramo recto con rumbo Norte cinco grados treinta y siete minutos cincuenta segundos Este y distancia de seis punto noventa y ocho metros; Entre el vértice doce y el vértice trece, tramo recto con rumbo Norte seis grados nueve minutos cincuenta y cuatro segundos Este y distancia de uno punto cincuenta y ocho metros; Entre el vértice trece y el vértice catorce, tramo recto con rumbo Norte cinco grados veintiséis minutos veintiún segundos Este y distancia de quince punto noventa y siete metros; Entre el vértice catorce y el vértice uno, tramo recto con rumbo Norte cinco grados cuatro minutos treinta y cuatro segundos Este y distancia de catorce punto diez metros; Colindando entre los vértices nueve y uno con terrenos propiedad de José Sigfrido Velasco, Liddie Ocaña de Cerasoulo y Rogelio Iraheta Moreno, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. El terreno descrito tiene un área de **DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO ONCE METROS CUADRADOS** equivalentes a TRES MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PUNTO VEINTICUATRO VARAS CUADRADAS. Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que le fue por mí todo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE.-

Pasan firmas.



NIDIA MARISELA PÉREZ DE LARA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

SO ANTE MI DEL FOLIO **CINCUENTA Y SIETE VUELTO** AL FOLIO **SESENTA VUELTO** DEL **LIBRO VEINTICUATRO DE MI PROTOCOLO** EL CUAL VENCERÁ EL CINCO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, Y PARA SER ENTREGADO A LA SOCIEDAD **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia **DEICE, S.A. DE C.V.,** EXTIENDO, FIRMO Y SELLO, EL PRESENTE **TESTIMONIO**, EN EL DISTRITO DE SAN SALVADOR, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR CENTRO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.



GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 10396254

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
REUNION DE INMUEBLES

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 08:20:54 horas, del día treinta y uno de Enero del año dos mil veinticinco, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Las cuales han sido reunidas así:

1.- 60687316-00000, con un área de 2,535.1100 metros cuadrados , ubicada en SITUADA EN CALLE EL MIRADOR, CASA # 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE,, COLONIA ESCALON..- Correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR en el asiento 1

A Favor de

DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº **202506004633** a las 11:04:09 horas, del día veintitres de Enero del año dos mil veinticinco. San Salvador, Treinta y Uno de Enero del año Dos Mil VeintiCinco .-

Licda. Elisa Claudine Hernández Larios
Registradora Auxiliar

REPÚBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMÉRICA CENTRAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPUBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

SILVIA GUADALUPE CORNEJO ZEPEDA

16 de enero de 2025

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REUNION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  062025002644
- Antecedentes:
  ° Tipo: SIRyC Matricula* 60661134 00000 ° Tipo: SIRyC Matricula* 60518210 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  DEICE, S.A. DE C.V. DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
- Departamento: SAN SALVADOR
- Distrito: SAN SALVADOR
- Identificación Catastral:
  0614u67-2122
- Cantidad de Tramos revisados: 14 (catorce)

Revisión Técnica finalizada; Se hace constar que la revisión se ha realizado con base a los antecedentes registrales y no al perímetro topográfico presentado. Favor anexar esta Resolución al documento o Escritura, cuando sea presentado en el RPRH

Se hace constar que dichos planos han sido revisados Catastralmente y son congruentes con la información que tiene controlada.

Atentamente,

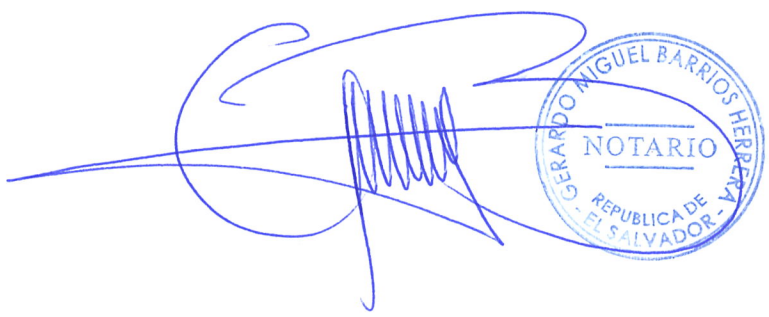
Firmado Por: CLAUDIA ARACELY ALVARADO RAMIREZ
Cargo: Jefe Interino de Oficina de Mantenimiento Catastral
2025/01/16 09:30:48-0600
Centro Nacional de Registros
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRONICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://vol.uanataca.com/es

ANEXO 4

DECLARACIÓN JURADA – DEBIDA DILIGENCIA

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las diez horas con treinta y cinco minutos del día cuatro de diciembre de dos mil veinticinco.- Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, del domicilio del distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento San Salvador, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, portador de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, y con Número de Identificación Tributaria cero uno cero uno – cero nueve cero seis ocho cinco – uno cero uno - cinco, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que puede abreviarse HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE" cuya personería al final de este instrumento relacionaré, **Bajo Juramento Declara:** Que en relación al Prospecto de la Emisión y al proceso de autorización de la emisión del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, esta ha actuado con debida diligencia y cumplido lo exigido en la Ley de Titularización, habiendo verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para su integración. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE: a)** 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, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, 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 día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de un folio y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y para constancia firmamos. **DOY FE.**



ANEXO 5

Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Auditores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto 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 materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con 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.

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 con 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.

Cuestiones clave de la auditoría
Las cuestiones claves de la auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoria 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 y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con 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 incorrección material, 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 financiara 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 incorrección material 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 incorreción material cuando exista. Las incorreciones 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 auditoria 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.

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 17 de enero de 2025

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Balance General al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023
Activo				
Activo corriente	**US$**	**6,037,856.19**	**US$**	**5,979,942.63**
Efectivo y sus equivalentes		300.00		300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)		619,145.16		1,741,208.59
Inversiones financieras (nota 7)		4,471,808.97		2,372,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)		542,474.40		1,633,190.45
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)		286,481.29		128,556.87
Rendimientos por cobrar		19,895.93		10,334.19
Impuestos		97,750.44		94,352.53
Activo no corriente		13,186.41		12,198.42
Muebles (nota 8)		13.186.41		12.198.42
Activos intangibles (nota 9)		0.00		0.00
Total, activo	**US$**	**6,051,042.60**	**US$**	**5,992,141.05**
Pasivo				
Pasivo corriente		**2,141,875.49**		**1,969,245.72**
Cuentas por pagar (nota 10)		1,167,120.25		886,974.62
Cuentas por pagar Relacionadas (nota 5)		0.00		0.00
Impuestos por pagar (nota 6)		974,755.24		1,082,271.10
Patrimonio				
Capital		**1,362,000.00**		**1,254,000.00**
Capital social (nota 12)		1,362,000.00		1,254,000.00
Reservas de capital		**272,400.00**		**250,800.00**
Reservas de capital		272,400.00		250,800.00
Resultados		**2,274,767.11**		**2,518,095.33**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		0.00		0.00
Resultados del presente periodo		2,274,767.11		2,518,095.33
Total, pasivo y patrimonio	**US$**	**6,051,042.60**	**US$**	**5,992,141.05**
Contingencias de compromisos y control propias				
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US$	1,105,313,464.49	US$	1,078,592,893.92
Garantías otorgadas		0.00		0.00
Otras contingencias y de compromisos		1,105,313,464.49		1,078,592,893.92
Total	**US$**	**1,105,313,464.49**	**US$**	**1,078,592,893.92**
Contingencias de compromisos y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US$	1,105,313,464.49	US$	1,078,592,893.92
Responsabilidad por garantías otorgadas		0.00		0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		1,105,313,464.49		1,078,592,893.92
Total	**US$**	**1,105,313,464.49**	**US$**	**1,078,592,893.92**

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2024		2023
Ingresos				
Ingresos por explotación				
Ingresos por titularización de activos	US$	5,747,013.56	US$	5,736,742.79
Ingresos diversos		0.00		0.00
		5,747,013.56		5,736,742.79
Egresos				
Costos de explotación		2,551,285.92		2,250,066.77
Gastos de operación por titularización de activos		460,766.37		158,443.37
Gastos generales de admón. y personal de operac. de Titularizadora		2,087,441.81		2,088,961.81
Gastos por depreciación, amortización y deterioro		3,077.74		2,661.59
Resultado de operación		3,195,727.64		3,486,676.02
Ingresos financieros		75,421.91		112,386.87
Ingresos por inversiones financieras		62,165.28		98,941.52
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar		13,256.59		13,445.35
Otros ingresos financieros		0.04		0.00
Utilidad de operación antes de impuestos		3,271,149.55		3,599,062.89
Impuesto sobre la renta				
Impuesto sobre la renta (nota 6)		974,755.24		1,082,271.10
Utilidad ordinaria después de impuesto		**2,296,394.31**		**2,516,791.79**
Gastos financieros				
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		27.20		90.56
Gastos por cuentas y documentos por pagar		0.00		0.00
Otros gastos financieros		27.20		90.56
Perdida en venta de activos		0.00		0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos		0.00		0.00
		2,296,367.11		2,516,701.23
Ingresos extraordinarios		0.00		1,394.10
Gastos extraordinarios		0.00		0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	**US$**	**2,296,367.11**	**US$**	**2,518,095.33**
Utilidades retenidas al principio del año	US$	2,768,895.33	US$	2,395,601.39
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal		2,547,167.11		2,768,895.33
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto		3,271,149.55		3,599,062.89
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias		2,296,367.11		2,516,701.23
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias		2,296,367.11		2,518,095.33
No. de acciones comunes en circulación		6,810.00		6,270.00
Valor nominal		200.00		200.00
Utilidades del ejercicio por acción		337.20		401.61

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 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

José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	US$ 1,200,000.00	US$ 240,000.00	US$ 275.52	US$ 1,278,806.99	US$ 2,719,082.51
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,806.99)	(1,279,082.51)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US$ 1,200,000.00	240,000.00	0.00	1,848,079.49	3,288,079.49
Traslado de resultados acumulados Capitalización	0.00	0.00	1,848,079.49	(1,848,079.49)	0.00
Capitalización	54,000.00	0.00	0.00	0.00	54,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,848,079.49)	0.00	(1,848,079.49)
Aumento Reserva Legal	0.00	10,800.00	0.00	0.00	10,800.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,134,001.39	2,134,001.39
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2.134,001.39	3,638,801.39
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	2,134,001.39	(2,134,001.39)	0.00
Aumento de Capital Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(2,134,001.39)	0.00	(2,134,001.39)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,518,095.33	2,518,095.33
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2.518,095.33	4,022,895.33
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	2,518,095.33	(2,518,095.33)	0.00
Aumento de Capital Social	108,000.00	0.00	0.00	0.00	108,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(2,518,095.33)	0.00	(2,518,095.33)
Aumento Reserva Legal	0.00	21,600.00	0.00	0.00	21,600.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,274,767.11	2,274,767.11
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,362,000.00	272,400.00	0.00	2.274,767.11	3,909,167.11

En fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de US$1,352,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2024		2023
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Entrada de operaciones de inversión propia	US$	8,363,177.66	US$	8,577,866.68
Entrada por servicios		5,716,743.72		5,534,596.95
Entrada por intereses y dividendos		3,694.89		102,710.97
Otras entradas relativas a operación		1,250,150.42		124,829.57
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia		10,415,155.54		10,621,090.97
Pagos por costos de servicios		113,643.75		158,443.37
Pago de remuneraciones y beneficios sociales		1,917,681.29		1,563,062.72
Pago de proveedores		2,834.33		1,238.75
Pago de impuestos y contribuciones		1,207,970.56		996,092.27
Otros pagos relativos a operación		388,383.59		1,473,827.60
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación		*1,288,097.63*		*(473,751.51)*
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Entradas por venta de inversiones financieras		0.00		0.00
Entradas por dividendos recibidos		4,000.00		2,500.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos		0.00		2,624.53
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipos		4,065.73		5,986.65
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión		*(65.73)*		*(862.12)*
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Entrada de aportes de accionistas		70,000.00		0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo		0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporto		0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos		0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones		2,480,095.33		2,134,001.39
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		*(2,410,095.33)*		*(2,134,001.39)*
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		*(1,122,063.43)*		*(2,608,615.02)*
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		1,741,508.59		4,350,123.61
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**US$**	**619,445.16**	**US$**	**1,741,508.59**

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2024		2023
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación				
Resultados del ejercicio utilidad	US$	2,296,367.11	US$	2,518,095.33
Más:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del		0.00		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del período		3,077.74		2,661.59
Provisiones diversas del periodo		0.00		0.00
Otros		974,755.24		1,082,271.10
Menos:				
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo				
Cuentas y documentos por cobrar		923,229.89		(1,151,997.90)
Cuentas y documentos por pagar		276,145.63		131,735.80
Gastos pagados por anticipado		0.00		0.00
Otros activos		(2,103,206.88)		(2,149,081.57)
Impuesto y contribuciones por pagar		(1,082,271.10)		(907,435.86)
Proveedores		0.00		0.00
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	**US$**	**1,288,097.63**	**US$**	**(473,751.51)**

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 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

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

AUDITORES ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña– nota - 1)
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficio del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadora de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia 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.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa barón de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US$54,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US$1,254,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

En fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US$1,362,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos 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 19).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
   Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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 Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.

e. Propiedad, Planta y Equipo
   La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.

f. Depreciación
   La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:

   - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
   - Vehículos 4 años

   La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.

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 realizará 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 estos.

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. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.

m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía 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.

n. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo con lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:
La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:
Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

<u>Riesgos</u>
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 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la sociedad presenta un saldo por US$286,481.29 y US$ 128,556.87 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2024 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US$62,165.28 y al 31 de diciembre de 2023 presenta un monto de US$98,941.52, que corresponde a otras inversiones títulos valores, reportos y dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2024	Transacciones al 31 de diciembre de 2023
Inversiones efectuadas	4,000,000.00	4,100,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	20,075.48	85,340.45

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2024 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de US$0.00 y al 31 de diciembre de 2023 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US$0.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2024 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2024	3,271,122.35	981,336.71	0.00	981,336.71
Menos				
Reserva Legal	21,600.00	(6,480.00)	0.00	(6,480.00)
Ingresos inversiones en El Exterior en cuenta local	18,384.11	(5,515.23)	0.00	(5,515.23)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	4,000.00	(1,200.00)	0.00	(1,200.00)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	1,175.70	352.71	0.00	352.71
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	83.04	24.91	0.00	24.91
Gastos no deducibles	20,787.18	6,236.15	0.00	6,236.15
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,249,184.16			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	974,755.24			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**974,755.25**	**0.00**	**974,755.25**

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 974,755.24 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2023 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2023	3,600,366.43	1,080,109.93	0.00	1,080,109.93
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	952.64	285.78	0.00	285.78
Gastos no deducibles	8,751.28	2,625.38	0.00	2,625.38
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,607,570.35			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	1,082,271.10			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**1,082,271.10**	**0.00**	**1,082,271.10**

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 1,082,271.10 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen otros activos corrientes de acuerdo con el siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

		Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023
Bancos e intermediarios locales				
Depósitos en cuentas corrientes	US$	601,445.69	US$	1,609,267.53
Depósitos en cuentas ahorro		12,461.38		126,712.87
Depósitos a Plazo		0.00		0.00
Bancos y financieras del exterior				
Depósitos en cuentas corrientes		5,238.09		5,228.19
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	**US$**	**619,145.16**	**US$**	**1,741,208.59**

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

		Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023
Fondos de titularización	US$	395,641.12	US$	1,537,857.13
Otras cuentas por cobrar		146,833.28		95,333.32
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	**US$**	**542,474.40**	**US$**	**1,633,190.45**

La cuenta Fondos de titularización al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de **US$395,641.12;** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US$177,415.68; y el valor de US$218,225.44 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración, y al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de **US$1,537,857.13** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US$202,145.84, cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06 en proceso de integración por la cantidad de US$1,000,000.00, el cual será pagado a Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora de los excedentes del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal San Salvador Cero Cinco – FTHVAMS05, a partir de enero de 2024 en cuotas en cuotas de: Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América cada una, hasta completar un acumulado de Un Millón Cincuenta y Seis Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América, monto que incluye comisión de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, valor de US$335,711.29 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración. Y la cuenta de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 de **US$146,833.28** correspondiente US$67,833,28 correspondiente a PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US$79,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar, y al 31 de diciembre de 2023 de **US$95,333.32** se refleja pago por US$86,333.32 correspondiente PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US$9,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2024 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US$4,471,808.97 y al 31 de diciembre de 2023, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US$ 2,372,000.00, las cuales se detallan a continuación:

a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US$4,449,808.97**.Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2024 de **US$4,471,808.97.**

b) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US$2,350,000.00**.Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2023 de **US$2,372,000.00.**

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Mobiliario y Equipo de Oficina			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**1,321.24**	**(1,294.79)**	**26.45**
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**1,321.24**	**(1,321.24)**	**0.00**
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**2,261.40**	**(1,446.60)**	**814.80**
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**2,261.40**	**(1,634.63)**	**626.77**
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**2,261.40**	**(1,822.67)**	**438.73**
Aumento	0.00	(188.04)	**(188.04)**
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**2,261.40**	**(2,010.71)**	**250.69**
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**3,449.06**	**(2,414..90)**	**1,034.16**
Aumento	0.00	(425.52)	(425.52)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**3,449.06**	**(2,840.42)**	**608.64**
Aumento	**2,439.75**	(169.40)	**2,270.35**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**5,888.81**	**(3,009.82)**	**2,878.99**
Aumento	**2,031.25**	(884.81)	**1,146.44**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**7,920.06**	**(3,894.63)**	**4,025.43**
Equipo de Cómputo			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**15,175.71**	**(7,952.05)**	**7,223.66**
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**21,295.62**	**(10,895.46)**	**10,400.16**
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	**(2,388.89)**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**22,477.04**	**(14,465.77)**	**8,011.27**

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**25,126.67**	**(16,873.15)**	**8,253.52**
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**26,619.66**	**(20,397.69)**	**6,221.97**
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**29,168.41**	**(23,143.77)**	**6,024.64**
Aumento	1,906.05	(2,435.08)	(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**31,074.46**	**(25,578.85)**	**5,495.61**
Aumento	3,358.00	(2,328.74)	1,029.26
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**34,432.46**	**(27,907.59)**	**6,524.87**
Aumento	**1,107.15**	(2,312.59)	**(1,205.44)**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**35,539.61**	**(30,220.18)**	**5,319.43**
Aumento	**2,034.48**	(2,192.93)	**(158.45)**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**37,574.09**	**(32,413.11)**	**5,160.98**
Vehículos			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**103,648.25**	**(50,096.99)**	**53,551.26**
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**105,267.25**	**(71,028.68)**	**34,238.57**
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**105,267.25**	**(92,163.08)**	**13,104.17**
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**105,267.25**	**(104,660.13)**	**607.12**
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**103,648.25**	**(103,648.25)**	**0.00**
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**106,272.78**	**(103,812.98)**	**2,459.80**
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**106,272.78**	**(104,337.86)**	**1,934.92**
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**106,272.78**	**(104,862.74)**	**1,410.04**
Aumento	**(2,624.53)**	1,214.49	(1,410.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**103,648.25**	**(103,648.25)**	**0.00**
Aumento	**0.00**	**0.00**	**0.00**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**103,648.25**	**(103,648.25)**	**0.00**
Otros Bienes de uso diversos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**1,000.00**	**0.00**	**1,000.00**
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021	**1,500.00**	**0.00**	**1,500.00**
Aumento	2,500.00	0.00	2,500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**4,000.00**	**0.00**	**4,000.00**
Aumento	0.00	0.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**4,000.00**	**0.00**	**4,000.00**
Aumento	0.00	0.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**4,000.00**	**0.00**	**4,000.00**
Totales			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**120,145.20**	**(59,343.83)**	**60,801.37**
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**127,884.11**	**(83,245.38)**	**44,638.73**
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**130,005.69**	**(108,075.45)**	**21,930.24**
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**132,655.32**	**(123,167.91)**	**9,487.41**
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)

		Valor Original		Depreciación Acumulada		Valor Pendiente Depreciar
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**133,529.31**		**(125,868.61)**		**7,660.70**
Aumento		5,673.28		(3,098.85)		2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**139,202.59**		**(128,967.46)**		**10,235.13**
Aumento		3,093.71		(3,364.15)		(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**US$**	**142,296.30**	**US$**	**(132,331.61)**	**US$**	**9,964.69**
Aumento		5,858.00		(3,279.14)		2,578.06
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**US$**	**148,154.30**	**US$**	**(135,610.75)**	**US$**	**12,543.55**
Aumento		**922.37**		**(1,267.50)**		**(345.13)**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**US$**	**149,076.67**	**US$**	**(136,878.25)**	**US$**	**12,198.42**
Aumento		**4,065.73**		**(3,077.74)**		**987.99**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**US$**	**153,142.40**	**US$**	**(139,955.99)**	**US$**	**13,186.41**

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

		Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023
Retenciones por pagar	US$	12,386.58	US$	10,113.01
Impuestos retenidos		27,976.36		18,073.43
Cuentas por pagar por servicios		348,283.46		2,834.33
Provisiones por pagar		778,473.85		855,953.85
Total Cuentas por Pagar	**US$**	**1,167,120.25**	**US$**	**886,974.62**

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social asciende a US$1,362,000.00. En fecha de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,809	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,810	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,809 de participación social que ascienden a US$ 1,361,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.
Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social asciende a US$1,254,000.00. En fecha de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$54,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,269	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,270	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,269 de participación social que ascienden a US$ 1,253,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.
Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2024 y 2023, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US$ 1,105,313,464.49 y US$ 1,078,592,893.92 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2024 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil dólares de los Estados Unidos de América ($2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01", por un monto de hasta Diez Millones Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha

22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011.

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

d. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno</u>

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Cuatro Millones Cuatrocientos Dieciocho Mil Cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011.

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo registrado es de US$ 0.00.

e. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno</u>

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012.

En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno según acta 176 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización-Titulo de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.
En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

h. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno</u>

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	3,900,000.00	4.75%	60 meses	18/02/2013	18/02/2018
2	38,344,000.00	5.15%	144 meses	18/02/2013	18/02/2025
3	16,044,000.00	5.93%	180 meses	18/03/2024	18/02/2028
4	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
5	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
6	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
7	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 25,991,734.37; al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de U$ 34,490,325.20.

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013.

Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica Cero Uno llegó a su vencimiento el día catorce de abril de dos mil veintidós.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en

el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Los valores de titularización colocados vencieron en su totalidad con fecha 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 1,613,620.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: LAGEO.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5.80%	180 meses	11/12/2014	11/12/2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 168,738,015.59; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 189,309,416.93.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02.

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US$ 5,908,324.87.

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78

de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

En fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno según acta 159 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

o. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Administracion Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01</u>

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	25,000,000.00	7.25%	180 meses	10/12/2015	10/12/2030
2	26,678,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
3	1,601,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
4	281,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
5	6,074,000.00	7.25%	60 meses	02/08/2016	02/08/2021
6	584,000.00	7.25%	60 meses	12/08/2016	12/08/2021

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
7	325,500.00	7.25%	60 meses	06/10/2016	06/10/2021
8	849,000.00	7.25%	97 meses	06/10/2016	06/10/2024
9	500,000.00	7.25%	97 meses	17/10/2016	17/10/2024
10	2,800,000.00	7.25%	60 meses	14/03/2017	14/03/2020
11	5,000,000.00	7.25%	174 meses	11/04/2017	11/12/2030
12	5,000,000.00	7.25%	174 meses	26/04/2017	26/12/2030
13	5,000,000.00	7.25%	173 meses	04/05/2017	04/12/2030
14	5,000,000.00	7.25%	173 meses	09/05/2017	09/12/2030
15	5,000,000.00	7.25%	173 meses	12/05/2017	12/12/2030
16	5,000,000.00	7.25%	173 meses	16/05/2017	16/12/2030
17	500,000.00	7.25%	173 meses	29/05/2017	29/12/2030
18	5,000,000.00	7.25%	172 meses	06/06/2017	06/12/2030
19	5,000,000.00	7.25%	172 meses	28/06/2017	28/12/2030
20	5,000,000.00	7.25%	171 meses	03/07/2017	03/12/2030
21	5,000,000.00	7.25%	171 meses	06/07/2017	06/12/2030
22	5,000,000.00	7.25%	171 meses	11/07/2017	11/12/2030
23	5,000,000.00	7.25%	171 meses	14/07/2017	14/12/2030
24	5,000,000.00	7.25%	171 meses	18/07/2017	18/12/2030
25	5,000,000.00	7.25%	171 meses	16/08/2017	16/12/2030
26	2,500,000.00	7.25%	160 meses	18/08/2017	18/12/2030
27	1,110,000.00	6.75%	17 meses	26/10/2017	26/03/2019
28	2,500,000.00	7.25%	158 meses	27/10/2017	27/12/2030
29	2,597,000.00	7.25%	157 meses	10/11/2017	10/12/2030

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 88,496,155.40; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 97,411,320.00.

p. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno</u>

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.

2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	21,845,000.00	6.55%	120 meses	11/12/2017	11/12/2027
2	1,700,000.00	6.55%	117 meses	06/03/2018	06/12/2027
3	400,000.00	6.55%	116 meses	30/04/2018	30/12/2027
4	274,500.00	6.10%	116 meses	30/04/2018	30/12/2027
5	1,480,500.00	6.55%	120 meses	11/12/2017	11/12/2027

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US$ 14,717,814.00 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 16,937,665.00.

q. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos</u>

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	69,700,000.00	6.82%	180 meses	19/12/2017	20/12/2032
2	15,195,000.00	7.75% mes 1 al 9 y 8.32% mes 10 al 125	125 meses	11/10/2023	11/03/2034
3	5,000,000.00	7.75% mes 1 al 8 y 8.32% mes 9 al 124	124 meses	17/11/2023	17/03/2034
4	10,000,000.00	7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123	123 meses	19/12/2023	19/03/2034
5	195,000.00	7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123	123 meses	19/12/2023	19/03/2034

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US$ 69,606,336.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 69,606,336.00.

r. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos.</u>

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	1,100,000.00	6.50%	96 meses	18/10/2018	18/10/2023
2	3,585,000.00	7.60%	96 meses	18/10/2018	18/10/2026
3	2,505,000.00	7.60%	96 meses	29/10/2018	29/10/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 2,272,842.79 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 3,253,309.03.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno según acta 170 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.

6. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	25,755,000.00	7.87%	216 meses	31/07/2019	31/07/2037
2	3,050,000.00	7.00%	84 meses	31/07/2019	31/07/2026
3	1,000,000.00	7.00%	84 meses	13/08/2019	13/08/2026
4	495,000.00	7.00%	84 meses	20/08/2019	20/08/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 27,699,346.66; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 28,851,836.43.

u. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01</u>

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	4,675,000.00	6.50%	60 meses	12/11/2019	12/11/2024
2	2,600,000.00	7.25%	96 meses	12/12/2019	12/11/2027
3	825,000.00	6.50%	60 meses	20/11/2019	20/11/2024
4	1,500,000.00	7.25%	96 meses	28/11/2019	28/11/2027
5	200,000.00	7.25%	96 meses	29/11/2019	29/11/2027
6	6,400,000.00	7.00%	60 meses	18/12/2019	18/07/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 7,722,444.94; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 9,690,493.63.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,500,000.00	6.85%	84 meses	20/12/2019	20/12/2026
2	814,000.00	6.75%	60 meses	20/12/2019	20/12/2024
3	700,000.00	6.85%	84 meses	23/12/2019	23/12/2026
4	400,000.00	7.25%	84 meses	26/12/2019	26/12/2026
5	300,000.00	7.25%	83 meses	20/01/2020	20/12/2026
6	135,000.00	7.25%	82 meses	05/02/2020	05/12/2026
7	500,000.00	7.25%	82 meses	10/02/2020	10/12/2026
8	921,000.00	7.25%	82 meses	13/02/2020	13/12/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 3,384,966.52; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 4,371,329.66.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01", por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado "Edificio Vía del Corso" donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de participación".
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 2,250,000.00.

x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para

tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobada por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

y. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02</u>

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobada por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dio la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

z. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03</u>

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobada por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03 antes Fondo de

Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

aa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – APC 01

Según acta No. 131 de Consejo de Gerentes, de fecha 17 de noviembre de 2021 y su modificación en acta 132 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de diciembre de 2020, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la inscripción de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01", por un monto de hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 200,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-44/2020 de fecha de fecha 18 de diciembre de 2020, y modificaciones aprobadas en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-8/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-16-2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 y EM-01/2021 de fecha 5 de enero de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	24,000,000.00	8.50%	119 meses	08/01/2021	08/12/2030
2	10,000,000.00	8.50%	237 meses	29/03/2021	11/12/2030
3	2,000,000.00	11.00%	180 meses	18/10/2022	18/10/2037
4	2,000,000.00	11.00%	180 meses	19/10/2022	19/10/2037
5	2,000,000.00	11.00%	180 meses	20/10/2022	20/10/2037
6	2,000,000.00	11.00%	180 meses	21/10/2022	21/10/2037
7	340,000.00	11.00%	180 meses	24/10/2022	24/10/2037
8	1,300,000.00	11.00%	144 meses	24/10/2022	24/10/2037
9	1,600,000.00	11.00%	144 meses	25/10/2022	25/10/2034

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
10	400,000.00	8.50%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
11	2,000,000.00	8.50%	180 meses	26/10/2022	26/10/2037
12	2,000,000.00	8.50%	180 meses	27/10/2022	27/10/2037
13	2,000,000.00	8.50%	180 meses	28/10/2022	28/10/2037

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 48,845,259.91 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 51,640,000.00.

bb. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 05

Según acta No. 157 de Consejo de Gerentes, de fecha 19 de julio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización suscribir y formalizar la modificación de las características de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05", por un monto de hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de América (US$124,493,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-24/2021 de fecha de fecha 30 de junio de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-12-2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	43,572,000.00	8.70%	40 meses	30/08/2021	31/08/2041
2	62,246,000.00	8.70%	40 meses	30/08/2021	31/08/2041
3	3,000,000.00	7.25%	79 meses	30/08/2021	31/03/2028
4	600,000.00	7.25%	79 meses	31/08/2021	31/03/2028
5	15,075,000.00	7.70%	84 meses	15/10/2021	18/10/2028

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 116,521,163.10. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 119,256,299.99.

cc. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Ingenio El Ángel 01

Según acta No. 153 de Consejo de Gerentes, de fecha 15 de junio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$206,260,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-32/2021 de fecha de fecha 20 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-14-2021 de fecha 21 de septiembre de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	71,690,000.00	7.59%	95 meses	15/11/2021	16/02/2038
2	2,250,000.00	7.59%	95 meses	19/11/2021	19/02/2038
3	1,000,000.00	7.59%	94 meses	03/12/2021	03/02/2038
4	500,000.00	7.59%	94 meses	07/12/2021	07/02/2038
5	1,250,000.00	7.59%	94 meses	08/12/2021	08/02/2038
6	2,000,000.00	7.59%	94 meses	22/12/2021	23/02/2038
7	500,000.00	7.59%	193 meses	03/01/2022	03/02/2038
8	3,490,000.00	7.59%	193 meses	14/01/2022	14/02/2038
9	6,000,000.00	8.75%	192 meses	27/04/2023	27/04/2039
10	200,000.00	6.50%	10 meses	14/06/2023	14/04/2024
11	200,000.00	6.50%	9 meses	18/07/2023	18/04/2024
12	200,000.00	6.50%	8 meses	10/08/2023	22/04/2024

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 78,107,073.29. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 81,688,329.52.

dd. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial 04", por un monto de hasta Seiscientos Quince Millones Quinientos Veinticuatro Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$615,524,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Según acta 178 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de enero de 2022, se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Hencorp Valores FONDO DE CONSERVACIÓN VIAL CERO CUATRO (FTHVFOV CERO CUATRO).
Emisor: Hencorp Valores Ltda. Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administrador del FTHVFOV CERO CUATRO y con Originador: Fondo de Conservación Vial.
Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora.
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda Emitidos con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, FONDO DE CONSERVACION VIAL (VTHVFOV CERO CUATRO).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO.
Denominación del Originador: Fondo de Conservación VIAL
Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,855,000.00	6.99%	12 meses	31/03/2022	31/03/2023
2	15,000,000.00	8.75%	239 meses	19/04/2022	19/03/2042
3	200,000.00	8.75%	239 meses	19/04/2022	19/04/2042
4	500,000.00	8.75%	239 meses	20/04/2022	20/04/2042
5	15,000,000.00	8.75%	238 meses	24/05/2022	24/03/2042
6	25,000,000.00	8.75%	235 meses	30/08/2022	30/03/2042
7	250,000.00	8.75%	235 meses	30/08/2022	30/03/2042
8	5,000,000.00	8.75%	233 meses	01/11/2022	01/04/2042
9	1,400,000.00	8.75%	228 meses	24/03/2023	24/03/2042
10	3,000,000.00	8.50%	12 meses	13/10/2023	13/10/2024

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
11	5,000,000.00	9.80%	221 meses	13/10/2023	13/03/2042
12	3,600,000.00	9.15%	60 meses	07/05/2024	07/05/2029
13	3,500,000.00	9.15%	60 meses	16/08/2024	16/08/2029
14	2,000,000.00	9.15%	60 meses	02/10/2024	02/10/2029
15	200,000.00	9.15%	60 meses	04/10/2024	04/10/2029
16	125,000.00	9.15%	60 meses	04/10/2024	04/10/2029
17	5,000,000.00	9.15%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 127,390,878.77. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 117,948,717.12.

ee. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – SANTA ELENA 01.

Según acta No. 179 de Consejo de Gerentes, de fecha 28 de enero de 2022 y su modificación en sesión No 195 de Consejo de Gerentes de fecha 2 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Elena 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$15,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-26-2022 de fecha 5 de julio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar US$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos América)
2. Fecha de colocación: 8 de julio de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de julio de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Plazo de la emisión: 35 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
10. Horario de Ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
11. Redención Anticipada: Los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 15 días de anticipación. La redención y determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.
13. Calificación del riesgo inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 10,000,000.00.

ff. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – DOM 01</u>

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Ochocientos Ocho Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVDOM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01, cuya abreviación es VTHVDOM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVDOM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVDOM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Dirección de Obras Municipales.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	3,500,000.00	7.55%	60 meses	17/08/2022	18/08/2027
2	2,200,000.00	7.55%	60 meses	22/08/2022	22/08/2027
3	2,000,000.00	7.55%	60 meses	22/09/2022	22/09/2027
4	1,100,000.00	7.55%	60 meses	20/10/2022	20/10/2027
5	2,400,000.00	7.65%	60 meses	30/11/2022	30/01/2027
6	500,000.00	7.65%	60 meses	27/01/2023	27/01/2028
7	800,000.00	7.65%	60 meses	14/03/2023	14/03/2028
8	3,600,000.00	9.15%	60 meses	07/05/2024	07/05/2029
9	3,500,000.00	9.15%	60 meses	16/08/2024	16/08/2029

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
10	2,000,000.00	9.15%	60 meses	02/10/2024	02/10/2029
11	4,500,000.00	9.15%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 21,561,590.45 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 10,185,893.75.

gg. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.</u>

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Monto Tramo $4,974,000.00
3. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVIB01
4. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
5. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US$: $3,316,000.00
8. Monto de Negociación US$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

1. Mínimo de contratación: 1
2. Múltiplo de contratación: 1

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: -
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-48/2022
4. Fecha de Aprobación: 01 de septiembre de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de Agosto de 2022

3. Asiento Material: CD-28/2022
4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66.

hh. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AES 01.</u>

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Trecientos Catorce Millones Ciento Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAES CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01, cuya abreviación es VTHVAES CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAES CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAES CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: AES.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	73,999,000.00	8.00%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
2	3,319,000.00	8.00%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
3	16,000,000.00	8.00%	179 meses	25/11/2022	25/10/2037
4	730,000.00	8.00%	179 meses	25/11/2022	25/10/2037
5	800,000.00	8.00%	176 meses	06/02/2023	06/10/2037
6	300,000.00	8.00%	176 meses	10/02/2023	10/10/2037
7	200,000.00	8.75%	176 meses	24/02/2023	25/10/2037
8	10,050,000.00	8.75%	175 meses	13/03/2023	25/10/2037
9	1,000,000.00	8.75%	175 meses	23/03/2023	25/10/2037
10	10,400,000.00	8.75%	175 meses	30/03/2023	25/10/2037
11	15,000,000.00	8.75%	174 meses	27/04/2023	25/10/2037
12	200,000.00	8.75%	174 meses	02/05/2023	25/10/2037
13	10,000,000.00	8.75%	174 meses	02/05/2023	25/10/2037

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
14	2,250,000.00	8.75%	162 meses	25/04/2024	25/10/2037
15	2,500,000.00	8.75%	158 meses	30/08/2024	25/10/2037

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 146,748,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 141,998,000.00.

ii. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Optima Servicios Financieros 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno", FTHVOPT CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-65/2022 de fecha de fecha 16 de noviembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-20/2023 de fecha 3 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVOPT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros 01, cuya abreviación es VTHVOPT CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVOPT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVOPT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Optima Servicios Financieros.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	1,000,000.00	8.25%	48 meses	08/03/2023	08/03/2027
2	1,000,000.00	9.00%	60 meses	14/09/2023	14/09/2028
3	1,200,000.00	9.50%	48 meses	19/12/2023	19/12/2027
4	500,000.00	9.00%	48 meses	10/04/2024	10/04/2028
5	300,000.00	8.75%	24 meses	24/09/2024	24/09/2026
6	700,000.00	9.00%	36 meses	24/09/2024	24/09/2027

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,700,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$3,200,000.00.

jj. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno", FTHVPT CERO UNO, por un monto de hasta Cinco Millones de los Estados Unidos de América (US$5,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-67/2022 de fecha de fecha 21 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-18/2023 de fecha 16 de febrero de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVPT CERO UNO por US$1,850,000.00
Fecha de negociación: 31 de marzo de 2023
Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023
Plazo de liquidación: T+0= 31 de marzo de 2023
Tasa de Interés que pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).
Monto a negociar: US$1,850,000.00 (Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América).
Precio base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.
Forma de Negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de la oferta: De 9:00 am a 10:00 am
Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el Prospecto de Emisión.
Plazo del tramo: 5 años
Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028.
Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiere valores de titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legitima mediante certificación emitida por Cedeval.

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 1,850,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 1,850,000.00.

kk. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Cerro Verde 01.

Según sesiones de acta No 228 de Consejo de Gerentes, de fecha 27 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno", FTHVCV CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-68/2022 de fecha de fecha 23 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00.
3. Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
6. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
8. Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
10. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	PAGO DIVIDENDOS	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,100,000.00	En Función Política de Pagos del FTI	35 años	03/04/2023	03/04/2058
2	1,650,000.00		35 años	04/04/2023	03/04/2058
3	657,000.00		34 años	08/01/2024	03/04/2058

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,407,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 3,750,000.00.

II. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EE 01.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EE 01", por un precio de Veinte Millones Cuatrocientos Siete Mil Doscientos Veinticuatro con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América (US$20,407,224.60). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-35/2023 de fecha de fecha 28 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

1. Monto a negociar: US$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 9 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
4. Precio base: 100.000000%
5. Precio base: 100.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: Un título de participación por US$100.00
7. Número de valores a colocar: 60,000.00
8. Plazo de la emisión: 35 años
9. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
10. Base de cálculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: A Opción del Originador: Los valores emitidos en la Serie Preferente podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común, solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros. Independientemente de la serie, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
15. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero "La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro

Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor".
Solícite a su casa Corredora de Bolsa el prospecto de la emisión donde encontrará información más detallada del emisor y de la emisión autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. También puede consultarlo en el sitio web de la Bolsa de Valores.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00.

mm. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal 1.</u>

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se aceptó en punto número tres de ésta sesión como Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y Autorizar la suscripción de los contratos necesarios para formalizar el nombramiento, particularmente, la modificatoria de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. El Presidente del Consejo de Gerentes expone al pleno que con fecha 29 de septiembre de 2023, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa comunica mediante una Carta que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Títularizadora Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023 autorizó por unanimidad la sustitución de Ricorp Titularizadora, S.A. como Administrador del Fondo por la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Títularizadora. Por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la modificación a la característica de la emisión, solicitar la modificación a la inscripción de la emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y en la Bolsa de Valores y Facultar al Gerente presidente, Gerente secretario y Representante Legal de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para que conjunta o separadamente en representación de la sociedad, comparezca ante notario y otorgue y suscriba cualquier tipo de documentos o instrumentos públicos o privados que fueren pertinentes para formalizar el proceso correspondiente, entre otros, sin necesidad de posterior autorización por parte de Consejo de Gerentes.

Monto de la emisión: Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US$60,000.000.00); aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonable en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización se podrán acordar aumentos del monto de la emisión según cláusula del contrato celebrado.

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-50/2023 de fecha de fecha 13 de octubre de 2023 que sustituye el anterior Asiento Registral No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público número EM-0001-2021, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Datos de la emisión:
Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – FTIHVMONT1
Originador: Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima; La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable; Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable
Perito Valuador de Activos Cedidos: Morena Guadalupe Vásquez López

Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores, de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
Nombramiento en Sesión de Junta Directiva de la Titularizadora: No JD-06/2020 Fecha:14/05/2020 Características de la emisión
Denominación: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – VTHVMONT1
Monto: US$60,000.000.00
Cantidad de valores: 6,000.000
Sobretasa Mínima: N/A
Instrumento Financiero: Valores de Titularización – Títulos de Participación
Tasa de referencia: N/A
Forma de emisión: Anotaciones Electrónica de Valores en cuenta
Forma de circulación: Transferencia electrónica contable
Forma de pago de los intereses: Por anotación
Frecuencia de Reajuste de la tasa de Interés*: N/A (*) aplica únicamente para Tasa de referencia variable
Plazos Autorizados (meses)
máximo: 1188
Garantía Especifica: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes, a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00.

nn. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CC 01.</u>

Según sesiones de acta No 257 de Consejo de Gerentes, de fecha 8 de diciembre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CC 01", por un monto de Hasta Sesenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$60,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2023 de fecha 14 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
6. Redención Anticipada: Siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los

Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la sociedad Titularizadora, deberá de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta Discrecional, vencido dicho plazo, lo podrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
10. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	PAGO DIVIDENDOS	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,000,000.00	En Función Política de Pagos del FTI	27 años	22/12/2023	22/12/2050
2	27,623,000.00		27 años	01/02/2024	22/12/2050
3	979,000.00		27 años	15/02/2024	22/12/2050

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 32,623,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 5,000,000.00.

oo. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – AH 01.</u>

Según sesiones de acta CG-No 255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-258/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, sesión No CG-263/2023 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores AH 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2024 de fecha 12 de enero de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US$1,000.00
2. Plazo de la emisión: 5 años
3. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
4. Tipo de serie: Comunes y Preferentes

5. Calificación de Riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TIPO DE SERIE	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,650,000.00	Común	1826 días	08/02/2024	08/02/2029
2	91,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
3	300,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
4	960,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
5	300,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
6	300,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
7	33,000.00	Preferente	1722 días	23/05/2024	08/02/2029
8	250,000.00	Preferente	1722 días	23/05/2024	08/02/2029
9	300,000.00	Preferente	1676 días	08/07/2024	08/02/2029
10	100,000.00	Preferente	1669 días	15/07/2024	08/02/2029
11	50,000.00	Preferente	1669 días	15/07/2024	08/02/2029
12	50,000.00	Preferente	1669 días	15/07/2024	08/02/2029
13	190,000.00	Preferente	1661 días	23/07/2024	08/02/2029
14	500,000.00	Preferente	1660 días	24/07/2024	08/02/2029
15	250,000.00	Preferente	1655 días	29/07/2024	08/02/2029
16	100,000.00	Preferente	1637 días	16/08/2024	08/02/2029
17	125,000.00	Preferente	1633 días	20/08/2024	08/02/2029
18	213,000.00	Preferente	1626 días	27/08/2024	08/02/2029
19	80,000.00	Preferente	1626 días	27/08/2024	08/02/2029
20	100,000.00	Preferente	1623 días	30/08/2024	08/02/2029
21	94,000.00	Preferente	1623 días	30/08/2024	08/02/2029
22	50,000.00	Preferente	1616 días	06/09/2024	08/02/2029
23	106,000.00	Preferente	1616 días	06/09/2024	08/02/2029
24	250,000.00	Preferente	1610 días	12/09/2024	08/02/2029
25	1,000,000.00	Preferente	1602 días	20/09/2024	08/02/2029
26	150,000.00	Preferente	1598 días	24/09/2024	08/02/2029
27	75,000.00	Preferente	1598 días	24/09/2024	08/02/2029
28	100,000.00	Preferente	1589 días	03/10/2024	08/02/2029
29	100,000.00	Preferente	1584 días	08/10/2024	08/02/2029
30	50,000.00	Preferente	1577 días	15/10/2024	08/02/2029
31	125,000.00	Preferente	1569 días	23/10/2024	08/02/2029
32	500,000.00	Preferente	1553 días	08/11/2024	08/02/2029
33	110,000.00	Preferente	1548 días	13/11/2024	08/02/2029
34	50,000.00	Preferente	1549 días	12/11/2024	08/02/2029
35	96,000.00	Preferente	1547 días	14/11/2024	08/02/2029
36	500,000.00	Preferente	1540 días	21/11/2024	08/02/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 9,216,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

pp. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – PB 01.

Según sesiones de acta CG-No 221/2023 de fecha 18 de enero de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-226/2023 de fecha 3 de marzo de 2023, en sesión No CG-236/2023 de fecha 23 de junio de 2023 y sesión No CG-240/2023 de fecha 14 de julio de 2023. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores PB 01", por un monto de Hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$25,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2023 de fecha 25 de julio de 2023 y en sesión No CD-64/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023 que autorizó la modificación al asiento registral de esta emisión, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL TRES" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
4. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
5. Pago de Capital: Al vencimiento
6. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
7. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
8. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TIPO DE SERIE	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,000,000.00	Común	10 años	01/03/2024	01/03/2034
2	779,000.00	Preferente	1 año	09/04/2024	09/04/2025
3	155,000.00	Preferente	1 año	08/05/2024	08/05/2025

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 2,934,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

qq. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Distri Bodegas 01.

Según sesiones de acta CG-No 254/2023 de fecha 13 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-266/2024 de fecha 25 de enero de 2024, en sesión No CG-268/2024 de fecha 12 de enero de 2024 y sesión No CG-269/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00).

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-17/2024 de fecha 21 de marzo de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: US$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Plazo de la emisión: 5 años contados a partir de su primera negociación (07/05/2024)
4. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
5. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	200,000.00	5 años	07/05/2024	07/05/2029
2	3,285,000.00	5 años	17/05/2024	07/05/2029
3	1,140,000.00	5 años	23/05/2024	07/05/2029
4	325,000.00	5 años	29/05/2024	07/05/2029
5	25,000.00	5 años	29/05/2024	07/05/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,025,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

rr. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – El Encuentro 02.</u>

Según sesiones de acta CG-No 253/2023 de fecha 20 de octubre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023, en sesión No CG-257/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023 y sesión No CG-263/2024 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-03/2024 de fecha 19 de enero de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US$4,000,000.00 (Cuatro millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 28 de mayo de 2024
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 4,000
7. Plazo de la emisión: 26 años

8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 5 de julio de 2024
3. Fecha de liquidación: 5 de julio de 2024
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 9,458 días
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

ss. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 06

Según sesiones de acta CG-No 272/2024 de fecha 18 de marzo de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-274/2024 de fecha 5 de abril de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06", por un monto de Hasta Veinticinco Millones Quinientos Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$25,510,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-23/2024 de fecha 24 de abril de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO SEIS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06, cuya abreviación es VTHVAMS CERO SEIS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO SEIS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO SEIS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	500,000.00	9.50%	60 meses	02/10/2024	02/10/2029
2	500,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
3	150,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
4	150,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
5	500,000.00	9.50%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029
6	3,500,000.00	9.60%	60 meses	19/11/2024	19/11/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 5,214,841.04 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-49/2024. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de la inscripción en San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

2. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

3. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.

4. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

5. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

6. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

7. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

8. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

9. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 10 de enero de 2023 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Presidente
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
José Adolfo Galdámez Lara	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés	Gerente Suplente
Gerardo Miguel Barrios Herrera	Gerente Suplente

Con fecha 12 de enero de 2023 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 29 del libro 4,685 del Registro de Sociedades del folio 92 al 94 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324, la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024

Según acta No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2024, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2025.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2023, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2024.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US$92,500.00. En fecha 5 de septiembre de 2023 con mandamiento de ingreso número 108952, recibo de ingreso único número 17 0462272 fue pagado con cheque número 0000055-31 de Banco Atlántida; dicha multa impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero según procedimiento administrativo sancionatorio Referencia PAS-002/2014.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:

    i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
    ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.

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

4. 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 sensitividad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

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

Auditores y Consultores

Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto 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 materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con 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.

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 con 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.

Cuestiones clave de la auditoría
Las cuestiones claves de la auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoria 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 y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con 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 incorrección material, 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 financiara 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 incorrección material 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 incorreción material cuando exista. Las incorreciones 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 auditoria 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.

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 16 de enero de 2026

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024
Activo				
Activo corriente	**US$**	**7,520,735.94**	**US$**	**6,037,856.19**
Efectivo y sus equivalentes		300.00		300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)		954,518.35		619,145.16
Inversiones financieras (nota 7)		5,765,172.46		4,471,808.97
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)		515,377.96		542,474.40
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)		155,631.29		286,481.29
Rendimientos por cobrar		816.49		19,895.93
Impuestos		128,919.39		97,750.44
Activo no corriente		11,921.39		13,186.41
Muebles (nota 8)		11,921.39		13.186.41
Activos intangibles (nota 9)		0.00		0.00
Total, activo	**US$**	**7,532,657.33**	**US$**	**6,051,042.60**
Pasivo				
Pasivo corriente		**2,622,285.71**		**2,141,875.49**
Cuentas por pagar (nota 10)		1,222,911.16		1,167,120.25
Cuentas por pagar Relacionadas (nota 5)		0.00		0.00
Impuestos por pagar (nota 6)		1,399,374.55		974,755.24
Patrimonio				
Capital		**1,362,000.00**		**1,362,000.00**
Capital social (nota 12)		1,362,000.00		1,362,000.00
Reservas de capital		**272,400.00**		**272,400.00**
Reservas de capital		272,400.00		272,400.00
Resultados		**3,275,971.62**		**2,274,767.11**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		0.00		0.00
Resultados del presente periodo		3,275,971.62		2,274,767.11
Total, pasivo y patrimonio	**US$**	**7,532,657.33**	**US$**	**6,051,042.60**
Contingencias de compromisos y control propias				
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US$	1,300,437,627.14	US$	1,105,313,464.49
Garantías otorgadas		0.00		0.00
Otras contingencias y de compromisos		1,300,437,627.14		1,105,313,464.49
Total	**US$**	**1,300,437,627.14**	**US$**	**1,105,313,464.49**
Contingencias de compromisos y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US$	1,300,437,627.14	US$	1,105,313,464.49
Responsabilidad por garantías otorgadas		0.00		0
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		1,300,437,627.14		1,105,313,464.49
Total	**US$**	**1,300,437,627.14**	**US$**	**1,105,313,464.49**

Las notas que aparecen de la página 9 a la 72 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

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2025		2024
Ingresos				
Ingresos por explotación				
Ingresos por titularización de activos	US$	7,945,603.70	US$	5,747,013.56
Ingresos diversos		0.00		0.00
		7,945,603.70		5,747,013.56
Egresos				
Costos de explotación		3,340,714.54		2,551,285.92
Gastos de operación por titularización de activos		578,282.25		460,766.37
Gastos generales de admón. y personal de operac. de Titularizadora		2,759,145.68		2,087,441.81
Gastos por depreciación, amortización y deterioro		3,286.61		3,077.74
Resultado de operación		4,604,889.16		3,195,727.64
Ingresos financieros		70,485.13		75,421.91
Ingresos por inversiones financieras		64,136.39		62,165.28
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar		6,305.17		13,256.59
Otros ingresos financieros		43.57		0.04
Utilidad de operación antes de impuestos		4,675,374.29		3,271,149.55
Impuesto sobre la renta				
Impuesto sobre la renta (nota 6)		1,399,374.55		974,755.24
Utilidad ordinaria después de impuesto		**3,275,999.74**		**2,296,394.31**
Gastos financieros		28.12		27.20
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		0.00		0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar		27.12		27.20
Otros gastos financieros		1.00		0.00
Perdida en venta de activos		0.00		0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos		3,275,971.62		2,296,367.11
Ingresos extraordinarios		0.00		0.00
Gastos extraordinarios		0.00		0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	**US$**	**3,275,971.62**	**US$**	**2,296,367.11**
Utilidades retenidas al principio del año	US$	2,547,167.11	US$	2,768,895.33
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal		3,548,371.62		2,547,167.11
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto		4,675,374.29		3,271,149.55
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias		3,275,971.62		2,296,367.11
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias		3,275,971.62		2,296,367.11
No. de acciones comunes en circulación		6,810.00		6,810.00
Valor nominal		200.00		200.00
Utilidades del ejercicio por acción		481.05		337.20

Las notas que aparecen de la página 9 a la 72 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

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio		Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**US$**	**1,200,000.00**	**240,000.00**	**0.00**	**1,848,079.49**	**US$**	**3,288,079.49**
Traslado de resultados acumulados Capitalización		0.00	0.00	1,848,079.49	(1,848,079.49)		0.00
Capitalización		54,000.00	0.00	0.00	0.00		54,000.00
Dividendos declarados		0.00	0.00	(1,848,079.49)	0.00		(1,848,079.49)
Aumento Reserva Legal		0.00	10,800.00	0.00	0.00		10,800.00
Resultacos del Ejercicio		0.00	0.00	0.00	2,134,001.39		2,134,001.39
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**US$**	**1,254,000.00**	**250,800.00**	**0.00**	**2.134,001.39**	**US$**	**3,638,801.39**
Traslade de resultados acumulados		0.00	0.00	2,134,001.39	(2,134,001.39)		0.00
Aumento de Capital Social		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
Dividencos declarados		0.00	0.00	(2,134,001.39)	0.00		(2,134,001.39)
Aumento Reserva Legal		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
Resultados del Ejercicio		0.00	0.00	0.00	2,518,095.33		2,518,095.33
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**US$**	**1,254,000.00**	**250,800.00**	**0.00**	**2.518,095.33**	**US$**	**4,022,895.33**
Traslado de resultados acumulados		0.00	0.00	2,518,095.33	(2,518,095.33)		0.00
Aumento de Capital Social		108,000.00	0.00	0.00	0.00		108,000.00
Dividencos declarados		0.00	0.00	(2,518,095.33)	0.00		(2,518,095.33)
Aumento Reserva Legal		0.00	21,600.00	0.00	0.00		21,600.00
Resultados del Ejercicio		0.00	0.00	0.00	2,274,767.11		2,274,767.11
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**US$**	**1,362,000.00**	**272,400.00**	**0.00**	**2.274,767.11**	**US$**	**3,909,167.11**
Traslado de resultados acumulados		0.00	0.00	2,274,767.11	(2,274,767.11)		0.00
Aumento de Capital Social		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
Dividendos declarados		0.00	0.00	(2,274,767.11)	0.00		(2,274,767.11)
Aumento Reserva Legal		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
Resultados del Ejercicio		0.00	0.00	0.00	3,275,971.62		3,275,971.62
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**US$**	**1,362,000.00**	**272,400.00**	**0.00**	**3,275,971.62**	**US$**	**4,910,371.62**

En fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de US$1,362,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 72 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

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2025		2024
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Entrada de operaciones de inversión propia	US$	10,533,898.03	US$	8,363,177.66
Entrada por servicios		7,693,674.82		5,716,743.72
Entrada por intereses y dividendos		25,428.18		3,694.89
Otras entradas relativas a operación		481,327.28		1,250,150.42
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia		11,766,984.79		10,415,155.54
Pagos por costos de servicios		578,282.25		113,643.75
Pago de remuneraciones y beneficios sociales		1,928,140.83		1,917,681.29
Pago de proveedores		348,283.46		2,834.33
Pago de impuestos y contribuciones		1,132,712.40		1,207,970.56
Otros pagos relativos a operación		371,622.35		388,383.59
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación		***2,608,302.23***		***1,288,097.63***
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Entradas por venta de inversiones financieras		0.00		0.00
Entradas por dividendos recibidos		3,859.66		4,000.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos		0.00		0.00
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipos		2,021.59		4,065.73
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión		*1,838.07*		*(65.73)*
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Entrada de aportes de accionistas		0.00		70,000.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo		0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporto		0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos		0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones		2,274,767.11		2,480,095.33
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		*(2,274,767.11)*		*(2,410,095.33)*
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		*335,373.19*		*(1,122,063.43)*
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		619,445.16		1,741,508.59
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**US$**	**954,818.35**	**US$**	**619,445.16**

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2025		2024
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación				
Resultados del ejercicio utilidad	US$	3,275,971.62	US$	2,296,367.11
Más:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del periodo		0.00		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del período		3,286.61		3,077.74
Provisiones diversas del periodo		0.00		0.00
Otros		1,399,374.55		974,755.24
Menos:				
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo				
Cuentas y documentos por cobrar		177,025.88		923,229.89
Cuentas y documentos por pagar		55,790.91		276,145.63
Gastos pagados por anticipado		0.00		0.00
Otros activos		(1,324,532.44)		(2,103,206.88)
Impuesto y contribuciones por pagar		(978,614.90)		(1,082,271.10)
Proveedores		0.00		0.00
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	**US$**	**2,608,302.23**	**US$**	**1,288,097.63**

Las notas que aparecen de la página 9 a la 72 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

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña– nota - 1)
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficio del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadora de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia 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.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa barón de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US$54,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US$1,254,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

En fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US$1,362,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos 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 19).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos.

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
   Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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 Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.

e. Propiedad, Planta y Equipo
   La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.

f. Depreciación
   La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:

   - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
   - Vehículos 4 años

   La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.

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 realizará 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 estos.

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. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.

m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía 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.

n. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo con lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:
La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

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 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la sociedad presenta un saldo por US$155,631.29 y US$ 286,481.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2025 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US$64,136.39 y al 31 de diciembre de 2024 presenta un monto de US$62,165.28, que corresponde a otras inversiones títulos valores, reportos y dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2025	Transacciones al 31 de diciembre de 2024
Inversiones efectuadas	5,435,000,000.00	4,000,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	30,661.58	20,075.48

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2025 es de US$ 5,435,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2025 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de US$0.00 y al 31 de diciembre de 2024 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US$0.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2025 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2025	4,675,346.17	1,402,603.85	0.00	1,402,603.85
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos inversiones en El Exterior en cuenta local	30,661.58	(9,198.47)	0.00	(9,198.47)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	3,859.66	(1,157.90)	0.00	(1,157.90)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	1,703.62	511.09	0.00	511.09
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos no deducibles	22,053.27	6,615.98	0.00	6,615.98
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	4,664,581.82			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	1,399,374.55			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**1,399,374.55**	**0.00**	**1,399,374.55**

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 1,399,374.55 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2024 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2024	3,271,122.35	981,336.71	0.00	981,336.71
Menos				
Reserva Legal	21,600.00	(6,480.00)	0.00	(6,480.00)
Ingresos inversiones en El Exterior en cuenta local	18,384.11	(5,515.23)	0.00	(5,515.23)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	4,000.00	(1,200.00)	0.00	(1,200.00)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	1,175.70	352.71	0.00	352.71
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	83.04	24.91	0.00	24.91
Gastos no deducibles	20,787.18	6,236.15	0.00	6,236.15
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,249,184.16			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	974,755.24			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**974,755.25**	**0.00**	**974,755.25**

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 974,755.24 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen otros activos corrientes de acuerdo con el siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

		Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Bancos e intermediarios locales				
Depósitos en cuentas corrientes	US$	931,514.80	US$	601,445.69
Depósitos en cuentas ahorro		17,755.58		12,461.38
Depósitos a Plazo		0.00		0.00
Bancos y financieras del exterior				
Depósitos en cuentas corrientes		5,247.97		5,238.09
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	**US$**	**954,518.35**	**US$**	**619,145.16**

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

		Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Fondos de titularización	US$	465,044.72	US$	395,641.12
Otras cuentas por cobrar		50,533.24		146,833.28
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	**US$**	**515,577.96**	**US$**	**542,474.40**

La cuenta Fondos de titularización al 31 de diciembre de 2025 por la cantidad de **US$465,044.72;** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US$429,344.56; y el valor de US$35,700.16 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración, y al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de **US$395,641.12** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US$177,415.68, cuentas por cobrar con cargo a Fondos por la cantidad de US$218,225.44. Y la cuenta de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 de **US$50,333.24** correspondiente US$ 50,333.24 correspondiente a PAS – 002/2014; y al 31 de diciembre de 2024 de **US$146,833.28** correspondiente US$67,833,28 correspondiente a PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US$79,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2024 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US$5,765,172.46 y al 31 de diciembre de 2024, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US$ 4,471,808.97, las cuales se detallan a continuación:

a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US$308,172.46**; inversión en certificados de inversión en el exterior (Hencorp Becstone Capital, L.C.) por valor de **US$5,435,000.00**.Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2025 de **US$5,765,172.36.**

b) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US$4,449,808.97**.Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2024 de **US$4,471,808.97.**

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Mobiliario y Equipo de Oficina			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**US$ 1,321.24**	**US$ (1,294.79)**	**US$ 26.45**
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**1,321.24**	**(1,321.24)**	**0.00**
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**2,261.40**	**(1,446.60)**	**814.80**
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**2,261.40**	**(1,634.63)**	**626.77**
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**2,261.40**	**(1,822.67)**	**438.73**

Aumento		*0.00*		*(188.04)*		**(188.04)**
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**2,261.40**		**(2,010.71)**		**250.69**
Aumento		1,187.66		(404.19)		783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**3,449.06**		**(2,414.90)**		**1,034.16**
Aumento		0.00		(425.52)		(425.52)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**3,449.06**		**(2,840.42)**		**608.64**
Aumento		**2,439.75**		(169.40)		**2,270.35**
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**5,888.81**		**(3,009.82)**		**2,878.99**
Aumento		**2,031.25**		(884.81)		**1,146.44**
Saldo al 31 de diciembre de 2024		**7,920.06**		**(3,894.63)**		**4,025.43**
Aumento		0.00		(1,238.56)		(1,238.56)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**US$**	**7,920.06**	**US$**	**(5,133.19)**	**US$**	**2,786.87**
Equipo de Cómputo						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**US$**	**15,175.71**	**US$**	**(7,952.05)**	**US$**	**7,223.66**
Aumento		6,119.91		(2,943.41)		3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**21,295.62**		**(10,895.46)**		**10,400.16**
Aumento		1,181.42		(3,570.31)		(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**22,477.04**		**(14,465.77)**		**8,011.27**
Aumento		2,649.63		(2,407.38)		242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**25,126.67**		**(16,873.15)**		**8,253.52**
Aumento		1,492.99		(3,524.54)		(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**26,619.66**		**(20,397.69)**		**6,221.97**
Aumento		2,548.75		(2,746.08)		(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**29,168.41**		**(23,143.77)**		**6,024.64**
Aumento		1,906.05		(2,435.08)		(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**31,074.46**		**(25,578.85)**		**5,495.61**
Aumento		3,358.00		(2,328.74)		1,029.26
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**34,432.46**		**(27,907.59)**		**6,524.87**
Aumento		**1,107.15**		(2,312.59)		(1,205.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**35,539.61**		**(30,220.18)**		**5,319.43**
Aumento		**2,034.48**		(2,192.93)		**(158.45)**
Saldo al 31 de diciembre de 2024		**37,574.09**		**(32,413.11)**		**5,160.98**
Aumento		**2,021.59**		(2,048.05)		**(26.46)**
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**US$**	**39,595.68**	**US$**	**(32,413.11)**	**US$**	**5,134.52**
Vehículos						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**US$**	**103,648.25**	**US$**	**(50,096.99)**	**US$**	**53,551.26**
Aumento		1,619.00		(20,931.69)		(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**105,267.25**		**(71,028.68)**		**34,238.57**
Aumento		0.00		(21,134.40)		(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**105,267.25**		**(92,163.08)**		**13,104.17**
Aumento		0.00		(12,497.05)		(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**105,267.25**		**(104,660.13)**		**607.12**

Disminución		*(1,619.00)*		*1,011.88*		*(607.12)*
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**103,648.25**		**(103,648.25)**		**0.00**
Aumento		2,624.53		(164.73)		2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**106,272.78**		**(103,812.98)**		**2,459.80**
Aumento		0.00		(524.88)		(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**106,272.78**		**(104,337.86)**		**1,934.92**
Aumento		0.00		(524.88)		(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**106,272.78**		**(104,862.74)**		**1,410.04**
Aumento		**(2,624.53)**		1,214.49		(1,410.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**103,648.25**		**(103,648.25)**		**0.00**
Aumento		**0.00**		**0.00**		**0.00**
Saldo al 31 de diciembre de 2024		**103,648.25**		**(103,648.25)**		**0.00**
Aumento		**0.00**		**0.00**		**0.00**
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**US$**	**103,648.25**	**US$**	**(103,648.25)**	**US$**	**0.00**

Otros Bienes de uso diversos

Saldo al 31 de diciembre de 2019	**US$**	**1,000.00**	**US$**	**0.00**	**US$**	**1,000.00**
Aumento		500.00		0.00		500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021		**1,500.00**		**0.00**		**1,500.00**
Aumento		2,500.00		0.00		2,500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**4,000.00**		**0.00**		**4,000.00**
Aumento		0.00		0.00		0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**4,000.00**		**0.00**		**4,000.00**
Aumento		0.00		0.00		0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2024		**4,000.00**		**0.00**		**4,000.00**
Aumento		0.00		0.00		0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**US$**	**4,000.00**	**US$**	**0.00**	**US$**	**4,000.00**

Totales

Saldo al 31 de diciembre de 2015	**US$**	**120,145.20**	**US$**	**(59,343.83)**	**US$**	**60,801.37**
Aumentos		7,738.91		(23,901.55)		(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**127,884.11**		**(83,245.38)**		**44,638.73**
Aumentos		2,121.58		(24,830.07)		(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**130,005.69**		**(108,075.45)**		**21,930.24**
Aumentos		2,649.63		(15,092.46)		(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**132,655.32**		**(123,167.91)**		**9,487.41**
Aumento		-126.01		(2,700.70)		(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**133,529.31**		**(125,868.61)**		**7,660.70**
Aumento		5,673.28		(3,098.85)		2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**139,202.59**		**(128,967.46)**		**10,235.13**
Aumento		3,093.71		(3,364.15)		(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**142,296.30**		**(132,331.61)**		**9,964.69**
Aumento		5,858.00		(3,279.14)		2,578.06
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**148,154.30**		**(135,610.75)**		**12,543.55**
Aumento		**922.37**		**(1,267.50)**		**(345.13)**

Saldo al 31 de diciembre de 2023		**149,076.67**		**(136,878.25)**	**12,198.42**
Aumento		4,065.73		(3,077.74)	987.99
Saldo al 31 de diciembre de 2024		**153,142.40**		**(139,955.99)**	**13,186.41**
Aumento		2,021.59		(3,286.61)	(1,265.02)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**US$**	**155,163.99**	**US$**	**(143,242.60)**	**US$** **11,921.39**

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

		Al 31 de diciembre de 2025		**Al 31 de diciembre de 2024**
Retenciones por pagar	US$	14,394.21	US$	12,386.58
Impuestos retenidos		33,105.14		27,976.36
Cuentas por pagar por servicios		1,411.96		348,283.46
Provisiones por pagar		1,173,999.85		778,473.85
Total Cuentas por Pagar	**US$**	**1,122,911.16**	**US$**	**1,167,120.25**

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social asciende a US$1,362,000.00. En fecha de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

SOCIO	**Participación Social**	**Porcentaje Participación**
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,809	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,810	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,809 de participación social que ascienden a US$ 1,361,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.
Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social asciende a US$1,362,000.00. En fecha de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,809	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,810	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,809 de participación social que ascienden a US$ 1,361,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.
Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2025 y 2024, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US$ 1,300,437,627.14 y US$ 1,105,313,464.49 respectivamente.

   Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2025 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno.

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil dólares de los Estados Unidos de América ($2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno.

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01", por un monto de hasta Diez Millones Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha

22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011.

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Cuatro Millones Cuatrocientos Dieciocho Mil Cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011.

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo registrado es de US$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012.

En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno según acta 176 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización-Titulo de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos.

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.
En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno.

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	3,900,000.00	4.75%	60 meses	18/02/2013	18/02/2018
2	38,344,000.00	5.15%	144 meses	18/02/2013	18/02/2025
3	16,044,000.00	5.93%	180 meses	18/03/2024	18/02/2028
4	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
5	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
6	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
7	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 19,540,980.38; al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de U$ 25,991,734.37.

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013.

Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica Cero Uno llegó a su vencimiento el día catorce de abril de dos mil veintidós.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en

el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía de San Miguel 01 llego a su vencimiento el 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: LAGEO.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5.80%	180 meses	11/12/2014	11/12/2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 146,824,432.09; al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 168,738,015.59.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02.

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US$ 5,908,324.87.

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

En fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno según acta 159 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Administracion Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01.

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	25,000,000.00	7.25%	180 meses	10/12/2015	10/12/2030
2	26,678,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
3	1,601,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
4	281,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
5	6,074,000.00	7.25%	60 meses	02/08/2016	02/08/2021
6	584,000.00	7.25%	60 meses	12/08/2016	12/08/2021
7	325,500.00	7.25%	60 meses	06/10/2016	06/10/2021
8	849,000.00	7.25%	97 meses	06/10/2016	06/10/2024
9	500,000.00	7.25%	97 meses	17/10/2016	17/10/2024
10	2,800,000.00	7.25%	60 meses	14/03/2017	14/03/2020
11	5,000,000.00	7.25%	174 meses	11/04/2017	11/12/2030
12	5,000,000.00	7.25%	174 meses	26/04/2017	26/12/2030
13	5,000,000.00	7.25%	173 meses	04/05/2017	04/12/2030
14	5,000,000.00	7.25%	173 meses	09/05/2017	09/12/2030
15	5,000,000.00	7.25%	173 meses	12/05/2017	12/12/2030

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
16	5,000,000.00	7.25%	173 meses	16/05/2017	16/12/2030
17	500,000.00	7.25%	173 meses	29/05/2017	29/12/2030
18	5,000,000.00	7.25%	172 meses	06/06/2017	06/12/2030
19	5,000,000.00	7.25%	172 meses	28/06/2017	28/12/2030
20	5,000,000.00	7.25%	171 meses	03/07/2017	03/12/2030
21	5,000,000.00	7.25%	171 meses	06/07/2017	06/12/2030
22	5,000,000.00	7.25%	171 meses	11/07/2017	11/12/2030
23	5,000,000.00	7.25%	171 meses	14/07/2017	14/12/2030
24	5,000,000.00	7.25%	171 meses	18/07/2017	18/12/2030
25	5,000,000.00	7.25%	171 meses	16/08/2017	16/12/2030
26	2,500,000.00	7.25%	160 meses	18/08/2017	18/12/2030
27	1,110,000.00	6.75%	17 meses	26/10/2017	26/03/2019
28	2,500,000.00	7.25%	158 meses	27/10/2017	27/12/2030
29	2,597,000.00	7.25%	157 meses	10/11/2017	10/12/2030

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 83,679,255.85; al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 88,496,155.40.

p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno.

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	21,845,000.00	6.55%	120 meses	11/12/2017	11/12/2027
2	1,700,000.00	6.55%	117 meses	06/03/2018	06/12/2027
3	400,000.00	6.55%	116 meses	30/04/2018	30/12/2027
4	274,500.00	6.10%	116 meses	30/04/2018	30/12/2027
5	1,480,500.00	6.55%	120 meses	11/12/2017	11/12/2027

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo registrado es de US$ 10,024,401.00 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US$ 14,717,814.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	69,700,000.00	6.82%	180 meses	19/12/2017	20/12/2032
2	15,195,000.00	7.75% mes 1 al 9 y 8.32% mes 10 al 125	125 meses	11/10/2023	11/03/2034
3	5,000,000.00	7.75% mes 1 al 8 y 8.32% mes 9 al 124	124 meses	17/11/2023	17/03/2034
4	10,000,000.00	7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123	123 meses	19/12/2023	19/03/2034
5	195,000.00	7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123	123 meses	19/12/2023	19/03/2034

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo registrado es de US$ 69,606,336.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 69,606,336.00.

r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: *Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán.*
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	1,100,000.00	6.50%	96 meses	18/10/2018	18/10/2023
2	3,585,000.00	7.60%	96 meses	18/10/2018	18/10/2026
3	2,505,000.00	7.60%	96 meses	29/10/2018	29/10/2026

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 1,198,649.74 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US$ 2,272,842.79.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno según acta 170 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	25,755,000.00	7.87%	216 meses	31/07/2019	31/07/2037
2	3,050,000.00	7.00%	84 meses	31/07/2019	31/07/2026
3	1,000,000.00	7.00%	84 meses	13/08/2019	13/08/2026
4	495,000.00	7.00%	84 meses	20/08/2019	20/08/2026

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 26,444,939.48; al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 27,699,346.66.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	4,675,000.00	6.50%	60 meses	12/11/2019	12/11/2024
2	2,600,000.00	7.25%	96 meses	12/12/2019	12/11/2027
3	825,000.00	6.50%	60 meses	20/11/2019	20/11/2024
4	1,500,000.00	7.25%	96 meses	28/11/2019	28/11/2027
5	200,000.00	7.25%	96 meses	29/11/2019	29/11/2027
6	6,400,000.00	7.00%	60 meses	18/12/2019	18/07/2026

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 5,580,356.98; al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 7,722,444.94.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,500,000.00	6.85%	84 meses	20/12/2019	20/12/2026
2	814,000.00	6.75%	60 meses	20/12/2019	20/12/2024
3	700,000.00	6.85%	84 meses	23/12/2019	23/12/2026
4	400,000.00	7.25%	84 meses	26/12/2019	26/12/2026
5	300,000.00	7.25%	83 meses	20/01/2020	20/12/2026
6	135,000.00	7.25%	82 meses	05/02/2020	05/12/2026
7	500,000.00	7.25%	82 meses	10/02/2020	10/12/2026
8	921,000.00	7.25%	82 meses	13/02/2020	13/12/2026

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 1,914,954.20; al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 3,384,966.52.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01", por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado "Edificio Vía del Corso" donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de participación".
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 2,250,000.00.

x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – *FOVIAL 01*

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para

tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobada por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

y. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobada por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dio la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobada por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03 antes Fondo de

Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

aa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – APC 01

Según acta No. 131 de Consejo de Gerentes, de fecha 17 de noviembre de 2021 y su modificación en acta 132 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de diciembre de 2020, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la inscripción de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01", por un monto de hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 200,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-44/2020 de fecha de fecha 18 de diciembre de 2020, y modificaciones aprobadas en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-8/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-16-2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 y EM-01/2021 de fecha 5 de enero de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	24,000,000.00	8.50%	119 meses	08/01/2021	08/12/2030
2	10,000,000.00	8.50%	237 meses	29/03/2021	11/12/2030
3	2,000,000.00	11.00%	180 meses	18/10/2022	18/10/2037
4	2,000,000.00	11.00%	180 meses	19/10/2022	19/10/2037
5	2,000,000.00	11.00%	180 meses	20/10/2022	20/10/2037
6	2,000,000.00	11.00%	180 meses	21/10/2022	21/10/2037
7	340,000.00	11.00%	180 meses	24/10/2022	24/10/2037
8	1,300,000.00	11.00%	144 meses	24/10/2022	24/10/2037
9	1,600,000.00	11.00%	144 meses	25/10/2022	25/10/2034

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
10	400,000.00	8.50%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
11	2,000,000.00	8.50%	180 meses	26/10/2022	26/10/2037
12	2,000,000.00	8.50%	180 meses	27/10/2022	27/10/2037
13	2,000,000.00	8.50%	180 meses	28/10/2022	28/10/2037

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 45,712,152.79 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 48,845,259.91.

bb. ***Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 05***

Según acta No. 157 de Consejo de Gerentes, de fecha 19 de julio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización suscribir y formalizar la modificación de las características de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05", por un monto de hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de América (US$124,493,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-24/2021 de fecha de fecha 30 de junio de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-12-2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	43,572,000.00	8.70%	40 meses	30/08/2021	31/08/2041
2	62,246,000.00	8.70%	40 meses	30/08/2021	31/08/2041
3	3,000,000.00	7.25%	79 meses	30/08/2021	31/03/2028
4	600,000.00	7.25%	79 meses	31/08/2021	31/03/2028
5	15,075,000.00	7.70%	84 meses	15/10/2021	18/10/2028

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 113,513,438.93 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 116,521,163.10.

cc. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Ingenio El Ángel 01

Según acta No. 153 de Consejo de Gerentes, de fecha 15 de junio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$206,260,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-32/2021 de fecha de fecha 20 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-14-2021 de fecha 21 de septiembre de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	$ 71,690,000.00	7.59%	95 meses	15/11/2021	16/2/2038
2	$ 2,250,000.00	7.59%	95 meses	19/11/2021	19/2/2038
3	$ 1,000,000.00	7.59%	94 meses	3/12/2021	3/2/2038
4	$ 500,000.00	7.59%	94 meses	7/12/2021	7/2/2038
5	$ 1,250,000.00	7.59%	94 meses	8/12/2021	8/2/2038
6	$ 2,000,000.00	7.59%	94 meses	22/12/2021	23/2/2038
7	$ 500,000.00	7.59%	193 meses	3/1/2022	3/2/2038
8	$ 3,490,000.00	7.59%	193 meses	14/1/2022	14/2/2038
9	$ 6,000,000.00	8.75%	192 meses	27/4/2023	27/4/2039
10	$ 200,000.00	6.50%	10 meses	14/6/2023	14/4/2024
11	$ 200,000.00	6.50%	9 meses	18/7/2023	18/4/2024
12	$ 200,000.00	6.50%	8 meses	10/8/2023	22/4/2024
13	$ 6,000,000.00	8.00%	160 meses	15/10/2025	15/2/2039
14	$ 250,000.00	8.00%	160 meses	17/10/2025	17/2/2039

15	$	500,000.00	8.00%	158 meses	17/11/2025	15/2/2039
16	$	500,000.00	8.00%	158 meses	2/12/2025	15/2/2039

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 82,100,799.89 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 78,107,073.29.

dd. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial 04", por un monto de hasta Seiscientos Quince Millones Quinientos Veinticuatro Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$615,524,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Según acta 178 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de enero de 2022, se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Hencorp Valores FONDO DE CONSERVACIÓN VIAL CERO CUATRO (FTHVFOV CERO CUATRO).
Emisor: Hencorp Valores Ltda. Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administrador del FTHVFOV CERO CUATRO y con Originador: Fondo de Conservación Vial.
Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora.
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda Emitidos con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, FONDO DE CONSERVACION VIAL (VTHVFOV CERO CUATRO).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO.
Denominación del Originador: Fondo de Conservación VIAL
Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	$ 5,855,000.00	6.99%	12 meses	31/3/2022	31/3/2023
2	$ 15,000,000.00	8.75%	239 meses	19/4/2022	19/3/2042
3	$ 200,000.00	8.75%	239 meses	19/4/2022	19/4/2042
4	$ 500,000.00	8.75%	239 meses	20/4/2022	20/4/2042
5	$ 15,000,000.00	8.75%	238 meses	24/5/2022	24/3/2042
6	$ 25,000,000.00	8.75%	235 meses	30/8/2022	30/3/2042

7	$ 250,000.00	8.75%	235 meses	30/8/2022	30/3/2042
8	$ 5,000,000.00	8.75%	233 meses	1/11/2022	1/4/2042
9	$ 1,400,000.00	8.75%	228 meses	24/3/2023	24/3/2042
10	$ 3,000,000.00	8.50%	12 meses	13/10/2023	13/10/2024
11	$ 5,000,000.00	9.80%	221 meses	13/10/2023	13/3/2042
12	$ 3,600,000.00	9.15%	60 meses	7/5/2024	7/5/2029
13	$ 3,500,000.00	9.15%	60 meses	16/8/2024	16/8/2029
14	$ 2,000,000.00	9.15%	60 meses	2/10/2024	2/10/2029
15	$ 200,000.00	9.15%	60 meses	4/10/2024	4/10/2029
16	$ 125,000.00	9.15%	60 meses	4/10/2024	4/10/2029
17	$ 5,000,000.00	9.15%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029
18	$ 2,850,000.00	9.15%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029
19	$ 5,000,000.00	9.15%	60 meses	14/2/2025	14/2/2030
20	$ 200,000.00	9.15%	60 meses	19/2/2025	19/2/2030
21	$ 1,750,000.00	9.15%	60 meses	12/3/2025	12/3/2030
22	$ 5,000,000.00	9.15%	60 meses	19/3/2025	19/3/2030
23	$ 5,000,000.00	9.15%	60 meses	3/4/2025	3/4/2030
24	$ 5,000,000.00	9.15%	60 meses	4/4/2025	4/4/2030
25	$ 900,000.00	9.15%	60 meses	9/4/2025	9/4/2030
26	$ 2,020,000.00	9.15%	60 meses	30/4/2025	30/4/2030
27	$ 400,000.00	9.15%	60 meses	30/4/2025	30/4/2030
28	$ 2,000,000.00	9.15%	60 meses	9/5/2025	9/5/2030
29	$ 100,000.00	9.15%	60 meses	9/5/2025	9/5/2030
30	$ 1,500,000.00	9.15%	60 meses	14/5/2025	14/5/2030
31	$ 78,000.00	9.15%	60 meses	16/5/2025	16/5/2030
32	$ 100,000.00	9.15%	60 meses	26/5/2025	26/5/2030
33	$ 185,000.00	9.15%	60 meses	2/6/2025	2/6/2030
34	$ 1,500,000.00	9.15%	60 meses	11/6/2025	11/6/2030
35	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	10/6/2025	10/6/2030
36	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	11/6/2025	11/6/2030
37	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	24/6/2025	24/6/2030
38	$ 75,000.00	9.15%	60 meses	26/6/2025	26/6/2030
39	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	1/7/2025	1/7/2030
40	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	1/7/2025	3/7/2030
41	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	3/7/2025	3/7/2030
42	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	8/7/2025	9/7/2030
43	$ 250,000.00	9.15%	60 meses	7/7/2025	7/7/2030
44	$ 200,000.00	9.15%	60 meses	8/7/2025	8/7/2030
45	$ 2,500,000.00	9.15%	60 meses	14/7/2025	14/7/2030
46	$ 5,000,000.00	9.35%	148 meses	1/8/2025	1/12/2037
47	$ 414,000.00	9.15%	60 meses	19/8/2025	19/8/2030
49	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	21/8/2025	21/8/2030
50	$ 400,000.00	9.15%	60 meses	26/8/2025	26/8/2030
51	$ 500,000.00	9.15%	60 meses	3/9/2025	3/9/2030
52	$ 200,000.00	9.15%	60 meses	4/9/2025	4/9/2030
53	$ 400,000.00	9.15%	60 meses	3/9/2025	3/9/2030
54	$ 1,700,000.00	9.15%	60 meses	10/9/2025	10/9/2030
55	$ 4,000,000.00	9.15%	60 meses	16/9/2025	16/9/2030
56	$ 500,000.00	9.15%	60 meses	25/9/2025	25/5/2030
57	$ 300,000.00	9.15%	60 meses	25/9/2025	25/9/2030
58	$ 1,150,000.00	9.15%	60 meses	29/9/2025	29/9/2030
59	$ 1,000,000.00	9.15%	60 meses	8/10/2025	8/10/2030
60	$ 500,000.00	9.15%	60 meses	10/10/2025	10/10/2030
61	$ 500,000.00	9.15%	60 meses	17/10/2025	17/10/2030
62	$ 100,000.00	9.15%	60 meses	17/10/2025	17/10/2030
63	$ 370,000.00	9.15%	60 meses	17/10/2025	17/10/2030

64	$	1,100,000.00	9.15%	60 meses	21/10/2025	21/10/2030
65	$	100,000.00	9.15%	60 meses	22/10/2025	22/10/2030
66	$	700,000.00	9.15%	60 meses	27/10/2025	28/10/2030
67	$	500,000.00	9.15%	60 meses	3/11/2025	3/11/2030
68	$	700,000.00	9.15%	60 meses	13/11/2025	13/11/2030
69	$	500,000.00	9.15%	60 meses	13/11/2025	13/11/2030
70	$	2,000,000.00	9.15%	60 meses	18/11/2025	18/11/2030
71	$	1,750,000.00	9.15%	60 meses	20/11/2025	20/11/2030
72	$	1,500,000.00	9.15%	60 meses	21/11/2025	21/11/2030
73	$	1,000,000.00	9.15%	60 meses	24/11/2025	24/11/2030
74	$	300,000.00	9.15%	60 meses	1/12/2025	1/12/2030
75	$	150,000.00	9.15%	60 meses	28/11/2025	28/11/2030
76	$	300,000.00	9.15%	60 meses	3/12/2025	3/12/2030
77	$	1,000,000.00	9.15%	60 meses	4/12/2025	4/12/2030
78	$	305,000.00	9.15%	60 meses	8/12/2025	8/12/2030
79	$	3,500,000.00	9.15%	60 meses	11/12/2025	11/12/2030
80	$	350,000.00	9.15%	60 meses	15/12/2025	15/12/2030
81	$	3,500,000.00	9.15%	60 meses	26/12/2025	26/12/2030
82	$	2,000,000.00	9.15%	60 meses	26/12/2025	26/12/2030
83	$	250,000.00	9.15%	60 meses	30/12/2025	30/12/2030

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 201,253,295.85 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 127,390,878.77.

ee. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – SANTA ELENA 01.

Según acta No. 179 de Consejo de Gerentes, de fecha 28 de enero de 2022 y su modificación en sesión No 195 de Consejo de Gerentes de fecha 2 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Elena 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$15,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-26-2022 de fecha 5 de julio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar US$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos América)
2. Fecha de colocación: 8 de julio de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de julio de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Plazo de la emisión: 35 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
10. Horario de Ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.

11. *Redención Anticipada: Los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente* en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 15 días de anticipación. La redención y determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.
13. Calificación del riesgo inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 10,000,000.00.

ff. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – DOM 01

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Ochocientos Ocho Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVDOM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01, cuya abreviación es VTHVDOM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVDOM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVDOM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Dirección de Obras Municipales.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	3,500,000.00	7.55%	60 meses	17/8/2022	18/8/2027
2	2,200,000.00	7.55%	60 meses	22/8/2022	22/8/2027
3	2,000,000.00	7.55%	60 meses	22/9/2022	22/9/2027
4	1,100,000.00	7.55%	60 meses	20/10/2022	20/10/2027
5	2,400,000.00	7.65%	60 meses	30/11/2022	30/1/2027
6	500,000.00	7.65%	60 meses	27/1/2023	27/1/2028
7	800,000.00	7.65%	60 meses	14/3/2023	14/3/2028
8	3,600,000.00	9.15%	60 meses	7/5/2024	7/5/2029
9	3,500,000.00	9.15%	60 meses	16/8/2024	16/8/2029
10	2,000,000.00	9.15%	60 meses	2/10/2024	2/10/2029
11	4,500,000.00	9.15%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029
12	1,200,000.00	9.15%	60 meses	14/2/2025	14/2/2030
13	150,000.00	9.15%	60 meses	14/2/2025	14/2/2030
14	100,000.00	9.15%	60 meses	14/2/2025	14/2/2030
15	100,000.00	9.15%	60 meses	14/2/2025	14/2/2030
16	500,000.00	9.15%	60 meses	14/2/2025	14/2/2030
17	600,000.00	9.15%	60 meses	25/2/2025	25/2/2030
18	250,000.00	9.15%	60 meses	27/2/2025	27/2/2030
19	250,000.00	9.15%	60 meses	27/2/2025	27/2/2030
20	1,000,000.00	9.15%	60 meses	3/3/2025	3/3/2030
21	1,000,000.00	9.15%	60 meses	5/3/2025	5/3/2030
22	800,000.00	9.15%	60 meses	7/3/2025	7/3/2030
23	200,000.00	9.15%	60 meses	7/3/2025	7/3/2030
24	700,000.00	9.15%	60 meses	11/3/2025	11/3/2030
25	100,000.00	9.15%	60 meses	12/3/2025	12/3/2030
26	1,750,000.00	9.15%	60 meses	12/3/2025	12/3/2030
27	500,000.00	9.15%	60 meses	21/3/2025	21/3/2030
28	50,000.00	9.15%	60 meses	27/3/2025	27/3/2030
29	380,000.00	9.15%	60 meses	27/3/2025	27/3/2030
30	475,000.00	9.15%	60 meses	1/4/2025	1/4/2030
31	300,000.00	9.15%	60 meses	2/4/2025	2/4/2030
32	260,000.00	9.15%	60 meses	4/4/2025	4/4/2030
33	900,000.00	9.15%	60 meses	9/4/2025	9/4/2030
34	240,000.00	9.15%	60 meses	14/4/2025	14/4/2030
35	100,000.00	9.15%	60 meses	6/5/2025	6/5/2030
36	1,370,000.00	9.15%	60 meses	9/5/2025	9/5/2030
37	1,500,000.00	9.15%	60 meses	14/5/2025	14/5/2030
38	100,000.00	9.15%	60 meses	6/6/2025	6/6/2030
40	1,000,000.00	9.15%	60 meses	24/6/2025	24/6/2030
41	4,900,000.00	7.65%	60 meses	1/7/2025	1/7/2030

43	1,000,000.00	9.15%	60 meses	9/9/2025	9/7/2030
44	1,000,000.00	9.15%	60 meses	19/7/2025	19/7/2030
45	2,000,000.00	7.65%	60 meses	21/7/2025	21/7/2030
46	1,000,000.00	9.15%	60 meses	27/8/2025	27/8/2030
47	350,000.00	9.15%	60 meses	03/9/2025	3/9/2030
48	534,000.00	9.15%	60 meses	11/9/2025	11/9/2030
49	150,000.00	9.15%	60 meses	12/9/2025	12/9/2030
50	1,700,000.00	9.15%	60 meses	10/9/2025	10/9/2030
51	1,000,000.00	9.15%	60 meses	29/9/2025	29/9/2030
52	406,000.00	9.15%	60 meses	10/10/2025	10/10/2030
53	50,000.00	9.15%	60 meses	10/10/2025	10/10/2030
54	1,500,000.00	7.65%	60 meses	22/10/2025	22/10/2030
55	1,000,000.00	9.15%	60 meses	22/10/2025	22/10/2030
56	200,000.00	9.15%	60 meses	03/11/2025	03/11/2030
57	400,000.00	9.15%	60 meses	07/11/2025	07/11/2030
58	500,000.00	7.65%	60 meses	14/7/2025	14/11/2030
59	1,750,000.00	9.15%	60 meses	20/11/2025	20/11/2030
60	1,000,000.00	7.65%	60 meses	10/12/2025	10/12/2030
61	250,000.00	9.15%	60 meses	12/12/2025	12/12/2030
62	215,000.00	7.65%	60 meses	19/12/2025	19/12/2030

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 55,188,677.33 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 21,561,590.45.

gg. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Monto Tramo $4,974,000.00
3. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVIB01
4. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
5. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US$: $3,316,000.00
8. Monto de Negociación US$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

1. Mínimo de contratación: 1
2. Múltiplo de contratación: 1

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: -
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-48/2022
4. Fecha de Aprobación: 01 de septiembre de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de Agosto de 2022
3. Asiento Material: CD-28/2022
4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66.

hh. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AES 01.

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Trecientos Catorce Millones Ciento Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAES CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01, cuya abreviación es VTHVAES CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAES CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAES CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: AES.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	73,999,000.00	8.00%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
2	3,319,000.00	8.00%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
3	16,000,000.00	8.00%	179 meses	25/11/2022	25/10/2037
4	730,000.00	8.00%	179 meses	25/11/2022	25/10/2037
5	800,000.00	8.00%	176 meses	06/02/2023	06/10/2037
6	300,000.00	8.00%	176 meses	10/02/2023	10/10/2037
7	200,000.00	8.75%	176 meses	24/02/2023	25/10/2037
8	10,050,000.00	8.75%	175 meses	13/03/2023	25/10/2037
9	1,000,000.00	8.75%	175 meses	23/03/2023	25/10/2037
10	10,400,000.00	8.75%	175 meses	30/03/2023	25/10/2037
11	15,000,000.00	8.75%	174 meses	27/04/2023	25/10/2037
12	200,000.00	8.75%	174 meses	02/05/2023	25/10/2037
13	10,000,000.00	8.75%	174 meses	02/05/2023	25/10/2037
14	2,250,000.00	8.75%	162 meses	25/04/2024	25/10/2037
15	2,500,000.00	8.75%	158 meses	30/08/2024	25/10/2037

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 146,748,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 146,748,000.00.

ii. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Optima Servicios Financieros 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno", FTHVOPT CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-65/2022 de fecha de fecha 16 de noviembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-20/2023 de fecha 3 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVOPT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros 01, cuya abreviación es VTHVOPT CERO UNO.

3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVOPT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVOPT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Optima Servicios Financieros.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	1,000,000.00	8.25%	48 meses	08/03/2023	08/03/2027
2	1,000,000.00	9.00%	60 meses	14/09/2023	14/09/2028
3	1,200,000.00	9.50%	48 meses	19/12/2023	19/12/2027
4	500,000.00	9.00%	48 meses	10/04/2024	10/04/2028
5	300,000.00	8.75%	24 meses	24/09/2024	24/09/2026
6	700,000.00	9.00%	36 meses	24/09/2024	24/09/2027

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 3,748,209.12 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$4,700,000.00.

jj. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno", FTHVPT CERO UNO, por un monto de hasta Cinco Millones de los Estados Unidos de América (US$5,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-67/2022 de fecha de fecha 21 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-18/2023 de fecha 16 de febrero de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVPT CERO UNO por US$1,850,000.00
Fecha de negociación: 31 de marzo de 2023
Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023
Plazo de liquidación: T+0= 31 de marzo de 2023
Tasa de Interés que pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).
Monto a negociar: US$1,850,000.00 (Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América).
Precio base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.
Forma de Negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de la oferta: De 9:00 am a 10:00 am
Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el Prospecto de Emisión.

Plazo del tramo: 5 años
Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028.
Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiere valores de titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legitima mediante certificación emitida por Cedeval.

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 350,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 1,850,000.00.

kk. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Cerro Verde 01.

Según sesiones de acta No 228 de Consejo de Gerentes, de fecha 27 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno", FTHVCV CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-68/2022 de fecha de fecha 23 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00.
3. Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.

6. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
8. Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
10. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	PAGO DIVIDENDOS	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,100,000.00	En Función Política de Pagos del FTI (Renta Variable)	35 años	03/04/2023	03/04/2058
2	1,650,000.00		35 años	04/04/2023	03/04/2058
3	657,000.00		34 años	08/01/2024	03/04/2058
4	10,593,000.00		32 años	25/11/2025	03/04/2058

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 15,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,407,000.00.

II. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EE 01.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EE 01", por un precio de Veinte Millones Cuatrocientos Siete Mil Doscientos Veinticuatro con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América (US$20,407,224.60). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-35/2023 de fecha de fecha 28 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

1. Monto a negociar: US$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 9 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
4. Precio base: 100.000000%
5. Precio base: 100.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: Un título de participación por US$100.00
7. Número de valores a colocar: 60,000.00
8. Plazo de la emisión: 35 años

9. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
10. Base de cálculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: A Opción del Originador: Los valores emitidos en la Serie Preferente podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común, solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros. Independientemente de la serie, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
15. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero "La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor".
Solícite a su casa Corredora de Bolsa el prospecto de la emisión donde encontrará información más detallada del emisor y de la emisión autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. También puede consultarlo en el sitio web de la Bolsa de Valores.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00.

mm. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal 1.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se aceptó en punto número tres de ésta sesión como Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y Autorizar la suscripción de los contratos necesarios para formalizar el nombramiento, particularmente, la modificatoria de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. El Presidente del Consejo de Gerentes expone al pleno que con fecha 29 de septiembre de 2023, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa comunica mediante una Carta que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023 autorizó por unanimidad la sustitución de Ricorp Titularizadora, S.A. como Administrador del Fondo

por la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora. Por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la modificación a la característica de la emisión, solicitar la modificación a la inscripción de la emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y en la Bolsa de Valores y Facultar al Gerente presidente, Gerente secretario y Representante Legal de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para que conjunta o separadamente en representación de la sociedad, comparezca ante notario y otorgue y suscriba cualquier tipo de documentos o instrumentos públicos o privados que fueren pertinentes para formalizar el proceso correspondiente, entre otros, sin necesidad de posterior autorización por parte de Consejo de Gerentes.

Monto de la emisión: Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US$60,000.000.00); aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonable en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización se podrán acordar aumentos del monto de la emisión según cláusula del contrato celebrado.

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-50/2023 de fecha de fecha 13 de octubre de 2023 que sustituye el anterior Asiento Registral No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público número EM-0001-2021, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Datos de la emisión:
Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – FTIHVMONT1
Originador: Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima; La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable; Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable
Perito Valuador de Activos Cedidos: Morena Guadalupe Vásquez López
Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores, de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
Nombramiento en Sesión de Junta Directiva de la Titularizadora: No JD-06/2020 Fecha:14/05/2020
Características de la emisión
Denominación: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – VTHVMONT1
Monto: US$60,000.000.00
Cantidad de valores: 6,000.000
Sobretasa Mínima: N/A
Instrumento Financiero: Valores de Titularización – Títulos de Participación
Tasa de referencia: N/A
Forma de emisión: Anotaciones Electrónica de Valores en cuenta
Forma de circulación: Transferencia electrónica contable
Forma de pago de los intereses: Por anotación
Frecuencia de Reajuste de la tasa de Interés*: N/A (*) aplica únicamente para Tasa de referencia variable
Plazos Autorizados (meses)
máximo: 1188

Garantía Especifica: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes, a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00.

nn. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CC 01.

Según sesiones de acta No 257 de Consejo de Gerentes, de fecha 8 de diciembre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CC 01", por un monto de Hasta Sesenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$60,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2023 de fecha 14 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
6. Redención Anticipada: Siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la sociedad Titularizadora, deberá de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta Discrecional, vencido dicho plazo, lo podrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores *Complejo Cascadas Cero Uno.*
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

9. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
10. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	PAGO DIVIDENDOS	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,000,000.00	En Función Política de Pagos del FTI (Renta Variable)	27 años	22/12/2023	22/12/2050
2	27,623,000.00		27 años	01/02/2024	22/12/2050
3	979,000.00		27 años	15/02/2024	22/12/2050
4	27,377,000.00		25 años	27/06/2025	22/12/2050

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 32,623,000.00.

oo. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – AH 01.

Según sesiones de acta CG-No 255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-258/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, sesión No CG-263/2023 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores AH 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2024 de fecha 12 de enero de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US$1,000.00
2. Plazo de la emisión: 5 años
3. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
4. Tipo de serie: Comunes y Preferentes
5. Calificación de Riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TIPO DE SERIE	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,650,000.00	Común	1826 días	8/2/2024	8/2/2029
2	91,000.00	Preferente	1723 días	22/5/2024	8/2/2029
3	300,000.00	Preferente	1723 días	22/5/2024	8/2/2029
4	960,000.00	Preferente	1723 días	22/5/2024	8/2/2029
5	300,000.00	Preferente	1723 días	22/5/2024	8/2/2029
6	300,000.00	Preferente	1723 días	22/5/2024	8/2/2029
7	33,000.00	Preferente	1722 días	23/5/2024	8/2/2029

8	250,000.00	Preferente	1722 días	23/5/2024	8/2/2029
9	300,000.00	Preferente	1676 días	8/7/2024	8/2/2029
10	100,000.00	Preferente	1669 días	15/7/2024	8/2/2029
11	50,000.00	Preferente	1669 días	15/7/2024	8/2/2029
12	50,000.00	Preferente	1669 días	15/7/2024	8/2/2029
13	190,000.00	Preferente	1661 días	23/7/2024	8/2/2029
14	500,000.00	Preferente	1660 días	24/7/2024	8/2/2029
15	250,000.00	Preferente	1655 días	29/7/2024	8/2/2029
16	100,000.00	Preferente	1637 días	16/8/2024	8/2/2029
17	125,000.00	Preferente	1633 días	20/8/2024	8/2/2029
18	213,000.00	Preferente	1626 días	27/8/2024	8/2/2029
19	80,000.00	Preferente	1626 días	27/8/2024	8/2/2029
20	100,000.00	Preferente	1623 días	30/8/2024	8/2/2029
21	94,000.00	Preferente	1623 días	30/8/2024	8/2/2029
22	50,000.00	Preferente	1616 días	6/9/2024	8/2/2029
23	106,000.00	Preferente	1616 días	6/9/2024	8/2/2029
24	250,000.00	Preferente	1610 días	12/9/2024	8/2/2029
25	1,000,000.00	Preferente	1602 días	20/9/2024	8/2/2029
26	150,000.00	Preferente	1598 días	24/9/2024	8/2/2029
27	75,000.00	Preferente	1598 días	24/9/2024	8/2/2029
28	100,000.00	Preferente	1589 días	3/10/2024	8/2/2029
29	100,000.00	Preferente	1584 días	8/10/2024	8/2/2029
30	50,000.00	Preferente	1577 días	15/10/2024	8/2/2029
31	125,000.00	Preferente	1569 días	23/10/2024	8/2/2029
32	500,000.00	Preferente	1553 días	8/11/2024	8/2/2029
33	110,000.00	Preferente	1548 días	13/11/2024	8/2/2029
34	50,000.00	Preferente	1549 días	12/11/2024	8/2/2029
35	96,000.00	Preferente	1547 días	14/11/2024	8/2/2029
36	500,000.00	Preferente	1540 días	21/11/2024	8/2/2029
38	85,000.00	Preferente	1,462 días	7/2/2025	8/2/2029
39	50,000.00	Preferente	1,462 días	7/2/2025	8/2/2029
40	1,000,000.00	Preferente	1,452 días	17/2/2025	8/2/2029
41	250,000.00	Preferente	1,451 días	18/2/2025	8/2/2029
42	500,000.00	Preferente	1,443 días	26/2/2025	8/2/2029
43	210,000.00	Preferente	1,435 días	6/3/2025	8/2/2029
44	150,000.00	Preferente	1,434 días	7/3/2025	8/2/2029
45	140,000.00	Preferente	1,399 días	11/4/2025	8/2/2029
46	178,000.00	Preferente	1,378 días	2/5/2025	8/2/2029
47	50,000.00	Preferente	1372 días	8/5/2025	8/2/2029
49	795,000.00	Preferente	1367 días	13/5/2025	8/2/2029
50	75,000.00	Preferente	1354 días	26/5/2025	8/2/2029

51	110,000.00	Preferente	1354 días	26/5/2025	8/2/2029
52	37,000.00	Preferente	1287 días	1/8/2025	8/2/2029
53	100,000.00	Preferente	1266 días	22/8/2025	8/2/2029

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 12,620,687.51 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 9,216,000.00.

pp. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – PB 01.

Según sesiones de acta CG-No 221/2023 de fecha 18 de enero de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-226/2023 de fecha 3 de marzo de 2023, en sesión No CG-236/2023 de fecha 23 de junio de 2023 y sesión No CG-240/2023 de fecha 14 de julio de 2023. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores PB 01", por un monto de Hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$25,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2023 de fecha 25 de julio de 2023 y en sesión No CD-64/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023 que autorizó la modificación al asiento registral de esta emisión, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL TRES" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
4. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
5. Pago de Capital: Al vencimiento
6. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
7. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
8. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TIPO DE SERIE	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,000,000.00	Común	10 años	01/03/2024	01/03/2034
2	779,000.00	Preferente	1 año	09/04/2024	09/04/2025
3	155,000.00	Preferente	1 año	08/05/2024	08/05/2025

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 2,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 2,934,000.00.

qq. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Distri Bodegas 01.

Según sesiones de acta CG-No 254/2023 de fecha 13 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-266/2024 de fecha 25 de enero de 2024, en sesión No CG-268/2024 de fecha 12 de enero de 2024 y sesión No CG-269/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-17/2024 de fecha 21 de marzo de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: US$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Plazo de la emisión: 5 años contados a partir de su primera negociación (07/05/2024)
4. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
5. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	200,000.00	5 años	07/05/2024	07/05/2029
2	3,285,000.00	5 años	17/05/2024	07/05/2029
3	1,140,000.00	5 años	23/05/2024	07/05/2029
4	325,000.00	5 años	29/05/2024	07/05/2029
5	25,000.00	5 años	29/05/2024	07/05/2029

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 1,006,250.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,025,000.00.

rr. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – El Encuentro 02.

Según sesiones de acta CG-No 253/2023 de fecha 20 de octubre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023, en sesión No CG-257/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023 y sesión No CG-263/2024 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-03/2024 de fecha 19 de enero de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US$4,000,000.00 (Cuatro millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 28 de mayo de 2024
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 4,000
7. Plazo de la emisión: 26 años
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 5 de julio de 2024
3. Fecha de liquidación: 5 de julio de 2024
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 9,458 días
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00.

ss. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 06

Según sesiones de acta CG-No 272/2024 de fecha 18 de marzo de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-274/2024 de fecha 5 de abril de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06", por un monto de Hasta Veinticinco Millones Quinientos Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$25,510,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-23/2024 de fecha 24 de abril de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO SEIS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06, cuya abreviación es VTHVAMS CERO SEIS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO SEIS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO SEIS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	500,000.00	9.50%	60 meses	02/10/2024	02/10/2029
2	500,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
3	150,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
4	150,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
5	500,000.00	9.50%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029
6	3,500,000.00	9.60%	60 meses	19/11/2024	19/11/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,364,476.34 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 5,214,841.04.

tt. **Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos**

Según sesiones de acta CG-No 272/2024 de fecha 18 de marzo de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-273/2024 de fecha 22 de marzo de 2024 y sesión No CG-280/2024 de fecha 28 de mayo de 2024 y sesión No CG-282/2024 de fecha 10 de junio de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-10/2010 de fecha 22 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribucion Dos", por un monto de Hasta Veinte Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$20,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-37/2024 de fecha 11 de julio de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 3 de febrero de 2025
3. Fecha de liquidación: 3 de mayo de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 30 años
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 6 de febrero de 2025
3. Fecha de liquidación: 6 de febrero de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 10,954 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo III*

1. Monto a negociar: US$130,000.00 (Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de febrero de 2025
3. Fecha de liquidación: 25 de febrero de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 130
7. Plazo de la emisión: 10,935 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo IV*

1. Monto a negociar: US$457,000.00 (Cuatrocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 03 de abril de 2025

3. Fecha de liquidación: 03 de abril de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 457
7. Plazo de la emisión: 10,898 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo V*

1. Monto a negociar: US$1,162,000.00 (Un Millón Ciento Sesenta y Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 04 de abril de 2025
3. Fecha de liquidación: 04 de abril de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 1,162
7. Plazo de la emisión: 10,897 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo VI*

1. Monto a negociar: US$457,000.00 (Cuatrocientos Cincuenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 29 de abril de 2025
3. Fecha de liquidación: 29 de abril de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 457
7. Plazo de la emisión: 10,872 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 4,206,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00

uu. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu Lomas Cero Uno.

Según sesiones de acta CG-No 287/2024 de fecha 14 de agosto de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-293/2024 de fecha 18 de octubre de 2024 y sesión No CG-297/2024 de fecha 29 de noviembre de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-10/2010 de fecha 22 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu Lomas Cero Uno", por un monto de Hasta Seis Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 6,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-63/2024 de fecha 29 de noviembre de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US$84,000.00 (Ochenta y Cuatro Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 17 de marzo de 2025

3. Fecha de liquidación: 17 de marzo de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 84
7. Plazo de la emisión: 5 años
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US$ 16,000.00 (Dieciséis Mil de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 17 de marzo de 2025
3. Fecha de liquidación: 17 de marzo de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 16
7. Plazo de la emisión: 5 años
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo III*

1. Monto a negociar: US$ 1,797,000.00 (Un Millón Setecientos Noventa y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de julio de 2025
3. Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 1797
7. Plazo de la emisión: 1,797 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo IV*

1. Monto a negociar: US$ 353,000.00 (Trescientos Cincuenta y Tres Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de julio de 2025
3. Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 353
7. Plazo de la emisión: 1,697 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 2,250,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00

vv. *Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03*

Según sesiones de acta CG-No 216/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022 y sus modificaciones en sesión No. CG-226/2023 de fecha 31 de mayo de 2023. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03", por un monto de Hasta Setenta y Tres Millones Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$73,090,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-14/2023 de fecha 29 de marzo de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	30,000,000.00	8.25%	84 meses	24/3/2025	25/3/2032
2	5,000,000.00	8.20%	85 meses	13/8/2025	14/8/2032

Al 30 de junio de 2025 el saldo registrado es de US$ 34,613,332.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

ww. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus Cero Uno.

Según sesiones de acta CG-No 289/2024 de fecha 16 de septiembre de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-296/2024 de fecha 20 de noviembre de 2024 y sesión No CG-302/2024 de fecha 17 de enero de 2025. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-10/2010 de fecha 22 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus Cero Uno", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2025 de fecha 07 de febrero de 2025, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TIPO DE SERIE	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	1,000,000.00	Común	1825 días	28/3/2025	28/2/2030
2	3,900,000.00	Común	1813 días	10/4/2025	28/2/2030
3	50,000.00	Preferente	1722 días	10/7/2025	28/2/2030
4	500,000.00	Preferente	1717 días	15/7/2025	28/3/2030
5	500,000.00	Preferente	1711 días	18/7/2025	28/3/2030

6	500,000.00	Preferente	1708 días	23/7/2025	28/3/2030
7	1,000,000.00	Preferente	1704 días	25/7/2025	28/3/2030
8	600,000.00	Preferente	1689 días	12/8/2025	28/3/2030
9	100,000.00	Preferente	1669 días	1/9/2025	28/3/2030
10	75,000.00	Preferente	1666 días	4/9/2025	28/3/2030
11	50,000.00	Preferente	1666 días	4/9/2025	28/3/2030
12	15,000.00	Preferente	1641 días	29/9/2025	28/3/2030
13	100,000.00	Preferente	1584 días	25/11/2025	28/3/2030

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 8,290,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

xx. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno.

Según sesiones de acta CG-No 265/2024 de fecha 22 de enero de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-278/2024 de fecha 06 de mayo de 2024, sesión No CG-283/2024 de fecha 24 de junio de 2024, sesión No CG-284/2024 de fecha 3 de julio de 2204, sesión CG No 289/2024 de fecha 16 de septiembre de 2024 y sesión No 304/2025 de fecha 4 de febrero de 2205. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-10/2010 de fecha 22 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno", por un monto de Hasta Veinte Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-57/2024 de fecha 08 de noviembre de 2024 y su modificacion en sesión No CD-11/2025, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

9. Monto a negociar: US$100,000.00 (Cien mil Dólares de los Estados Unidos de América)
10. Fecha de colocación: 11 de abril de 2025
11. Fecha de liquidación: 11 de abril de 2025
12. Precio base: US$1,000.00
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
14. Número de valores a colocar: 100
15. Plazo de la emisión: 40 años
16. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

9. Monto a negociar: US$ 3,000,000.00 (Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
10. Fecha de colocación: 22 de mayo de 2025
11. Fecha de liquidación: 12 de mayo de 2025
12. Precio base: US$3,000.00
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
14. Número de valores a colocar: 3,000
15. Plazo de la emisión: 39 años 10 meses y 20 días
16. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo III*

1. Monto a negociar: US$ 1,700,000.00 (Un Millón Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 10 de julio de 2025
3. Fecha de liquidación: 10 de julio de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 1,700
7. Plazo de la emisión: 14,520 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo IV*

1. Monto a negociar: US$ 3,200,000.00 (Tres Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 26 de septiembre de 2025
3. Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 3,200
7. Plazo de la emisión: 14,442 días
8. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 8,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

yy. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres.

Según sesión No. CG-255/2023, de fecha 17 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-263/2023 de fecha 5 de enero de 2024, sesión No. CG-267/2024 de fecha 5 de febrero de 2024. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión de Junta Directiva No. JD-21-2024 de fecha 20 de agosto de 2024, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN CERO TRES. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2024 de fecha 15 de marzo del 2024 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2024 de fecha 15 de marzo del 2024 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN CERO TRES, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 20 de junio de 2024, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos. La cantidad de tramos colocados se detalla a continuación:

Tramo I*

17. Monto a negociar: US$ 8,640,000.00 (Ocho Millones Seiscientos Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
18. Fecha de *colocación: 08 de octubre de 2025*
19. Fecha de liquidación: 08 de octubre de 2025
20. Precio base: US$1,000.00
21. Número de valores a colocar: 8,640
22. Plazo de la emisión: 27 años
23. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto para negociar: US$ 538,000.00 (Quinientos Treinta y Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 05 de noviembre de 2025
3. Fecha de liquidación: 08 de noviembre de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Número de valores a colocar: 538
6. Plazo de la emisión: 9,834 días
7. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 9,178,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

zz. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno.

Según en Acta No. 55, de fecha 20 de marzo de 2025. Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, en sesión No. CG-312/2025, de fecha 24 de abril de 2025, su modificación en sesión No. CG314/2025 de fecha 16 de mayo de 2025. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE-11/2025 de fecha 04 de septiembre de 2025, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-30/2025 de fecha 27 de junio del 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 31 de julio de 2025, por Hencorp Valores, Ltda.,Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos. La cantidad de tramos colocados se detalla a continuación:

Tramo I*

24. Monto a negociar: US$ 4,975,000.00 (Cuatro Millones Novecientos Setenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
25. Fecha de colocación: 22 de octubre de 2025
26. Fecha de liquidación: 22 de octubre de 2025
27. Precio base: US$1,000.00
28. Número de valores a colocar: 4,975
29. Plazo de la emisión: 5 años
30. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US$ 1,791,000.00 (Un Millón Setecientos Noventa y Un Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 03 de diciembre de 2025
3. Fecha de liquidación: 03 de diciembre de 2025
4. Precio base: US$1,000.00
5. Número de valores a colocar: 1,791
6. Plazo del título: 1,784 días igual a 5 años
7. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 6,766,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

aaa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Origin Uno.

Según en Acta No. CG-313/2025, de fecha 30 de abril de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG-320/2025 de fecha 27 de junio de 2025, sesión No. CG-328/2025
de fecha 11 de agosto de 2025 y sesión No. CG-330/2025 de fecha 25 de agosto de 2025. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El
Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El
Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE---/2025 de fecha --- de ---- de 2025, en el cual se autorizó la inscripción de
la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ORIGIN
UNO. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó
el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia
del Sistema Financiero, en sesión No. CD-41/2025 de fecha 28 de agosto del 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores
del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP
VALORES ORIGIN UNO, otorgado ante los oficios del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 09 de septiembre de 2025, por Hencorp
Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de

riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino
un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una
exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos. La cantidad de tramos colocados se detalla a continuación:

Tramo I*

31. Monto para negociar: US$ 5,350,000.00 (Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
32. Fecha de colocación: 07 de noviembre de 2025
33. Fecha de liquidación: 07 de noviembre de 2025
34. Precio base: US$1,000.00
35. Número de valores a colocar: 5,350
36. Plazo de la emisión: 5 años
37. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 5,350,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

bbb. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales Cero Uno.

Según No. CG-339/2025, de fecha 31 de octubre de 2025. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD 07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., No. CE-16/2025 de fecha 24 de noviembre de 2025 que autorizó la inscripción de la emisión. Resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-56/2025 de fecha 05 de noviembre de 2025 que autorizó el Asiento de la emisión de Valores de Titularización en comento. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales Cero Uno, otorgado ante los oficios de Josué Orlando Guerra Hernández con fecha 10 de noviembre de 2025, por Hencorp Valores, Ltda., Titulatizadora, y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para lo toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° IX, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contienen una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos. La cantidad de tramos colocados se detalla a continuación:

TRAMO	VALOR US$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	3,000,000.00	7.50%	18 meses	03/12/2025	03/06/2027
2	3,500,000.00	7.75%	36 meses	03/12/2025	03/12/2028
3	6,500,000.00	8.00%	60 meses	03/12/2025	03/12/2030
4	2,000,000.00	8.50%	84 meses	03/12/2025	03/12/2032
5	5,824,000.00	9.00%	122 meses	03/12/2025	03/02/2036

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo registrado es de US$ 20,824,000.00 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-49/2024. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de la inscripción en San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

2. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

3. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.

4. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

5. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

6. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

7. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

8. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

9. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 10 de enero de 2023 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Presidente
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
José Adolfo Galdámez Lara	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente

Nombre del administrador	Cargo
Gerardo Mauricio Recinos Avilés	Gerente Suplente
Gerardo Miguel Barrios Herrera	Gerente Suplente

Con fecha 12 de enero de 2023 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 29 del libro 4,685 del Registro de Sociedades del folio 92 al 94 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324, la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025

Según acta No. 346 de Consejo de Gerentes, celebrada el 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2025, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 22 de enero de 2026.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024

Según acta No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2024, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2025.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US$92,500.00. En fecha 5 de septiembre de 2023 con mandamiento de ingreso número 108952, recibo de ingreso único número 17 0462272 fue pagado con cheque número 0000055-31 de Banco Atlántida; dicha multa impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero según procedimiento administrativo sancionatorio Referencia PAS-002/2014.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:

   i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
   ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.

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

4. 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 sensitividad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 72 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

ANEXO 6

Estados Financieros FTIHVS89

Estado de Resultados

HENCORP

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		2025	2025	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027
		Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Sep-26	Oct-26	Nov-26	Dec-26	Jan-27	Feb-27	Mar-27
Construccion		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operacion		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FTI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Estado de Resultados																		
Ingresos por Ventas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de Ventas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margen Operativo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercializacion	220,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regimen de Condominio	38,985	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administracion	130,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos Preoperacion	71,187	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imprevistos	1,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E, OS&E, Cocina y Lavanderia	32,908	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en Otros Proyectos	95,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero & Comisiones		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos del FTI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Antes de Impuestos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal																		
ISR																		
Utilidad Neta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

HENCORP

		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
		Apr-27	May-27	Jun-27	Jul-27	Aug-27	Sep-27	Oct-27	Nov-27	Dec-27	Jan-28	Feb-28	Mar-28	Apr-28	May-28	Jun-28	Jul-28
Construccion		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operacion		-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
FTI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Estado de Resultados																	
Ingresos por Ventas		-	-	-	-	-	-	-	**3,660,801**	**3,660,801**	**3,904,855**	**3,660,801**	**3,660,801**	**3,660,801**	**3,660,801**	**3,660,801**	**3,660,801**
Costo de Ventas		-	-	-	-	-	-	-	3,388,943	3,388,943	3,614,872	3,388,943	3,388,943	3,388,943	3,388,943	3,388,943	3,388,943
Margen Operativo		-	-	-	-	-	-	-	**271,859**	**271,859**	**289,983**	**271,859**	**271,859**	**271,859**	**271,859**	**271,859**	**271,859**
Comercializacion	220,900	-	-	-	-	-	-	-	5,290	5,290	5,290	5,290	5,290	5,290	-	-	-
TIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regimen de Condominio	38,985	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administracion	130,999	-	-	-	-	-	-	-	4,517	4,517	4,517	4,517	4,517	4,517	-	-	-
Costos Preoperacion	71,187	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imprevistos	1,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E, OS&E, Cocina y Lavanderia	32,908	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en Otros Proyectos	95,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero & Comisiones		-	-	-	-	-	-	-	113,164	97,993	79,276	55,752	41,148	21,967	4,250	-	-
Gastos del FTI		-	-	-	-	-	-	-	5,529	5,529	5,529	5,529	5,529	5,529	5,529	5,529	5,929
Utilidad Antes de Impuestos		-	-	-	-	-	-	-	**143,359**	**158,530**	**195,371**	**200,771**	**215,375**	**234,556**	**262,080**	**266,330**	**265,930**
Reserva Legal																	
ISR																	
Utilidad Neta		-	-	-	-	-	-	-	**143,359**	**158,530**	**195,371**	**200,771**	**215,375**	**234,556**	**262,080**	**266,330**	**265,930**

Balance General

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		2025	2025	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027
		Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Sep-26	Oct-26	Nov-26	Dec-26	Jan-27	Feb-27	Mar-27
Construccion		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operacion		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FTI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Balance General																		
Activos		**5,469,775**	**5,763,154**	**8,302,121**	**9,356,376**	**10,377,891**	**10,377,891**	**10,377,891**	**11,045,125**	**11,678,030**	**13,347,196**	**15,171,175**	**17,486,426**	**19,722,169**	**21,525,947**	**23,110,547**	**24,889,584**	**26,671,217**
Caja y Bancos	-	1,344,339	1,528,143	3,769,974	2,790,148	2,753,651	1,965,099	1,124,777	752,428	202,256	202,256	217,476	217,476	217,476	217,476	217,476	217,476	217,476
Caja		1,258,806	1,442,611	3,684,441	2,704,615	2,634,757	1,846,204	1,005,882	600,172	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
Ancitipos de Clientes - Restringidos		85,533	85,533	85,533	85,533	118,895	118,895	118,895	152,256	152,256	152,256	167,476	167,476	167,476	167,476	167,476	167,476	167,476
Otros Activos																		
Activo Fijo Neto	-	4,125,436	4,235,011	4,532,147	6,566,228	7,624,240	8,412,792	9,253,114	10,292,698	11,475,774	13,144,940	14,953,699	17,268,950	19,504,693	21,308,471	22,893,070	24,672,108	26,453,741
Activo Fijo Bruto		4,125,436	4,235,011	4,532,147	6,566,228	7,624,240	8,412,792	9,253,114	10,292,698	11,475,774	13,144,940	14,953,699	17,268,950	19,504,693	21,308,471	22,893,070	24,672,108	26,453,741
Amortización Activo Fijo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos		**1,710,656**	**1,710,656**	**1,710,656**	**1,710,656**	**2,377,891**	**2,377,891**	**2,377,891**	**3,045,125**	**3,678,030**	**5,347,196**	**7,171,175**	**9,486,426**	**11,722,169**	**13,525,947**	**15,110,547**	**16,889,584**	**18,671,217**
Prestamo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	632,905	2,302,071	3,821,650	6,136,901	8,372,644	10,176,422	11,761,022	13,540,059	15,321,692
Anticipos de Clientes	-	1,710,656	1,710,656	1,710,656	1,710,656	2,377,891	2,377,891	2,377,891	3,045,125	3,045,125	3,045,125	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525
Patrimonio	Jul-28	**3,759,118**	**4,052,498**	**6,591,464**	**7,645,719**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**
Capital Social o VTs		3,759,118	4,052,498	6,591,464	7,645,719	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades Acumuladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Check	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

HENCORP		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
		Apr-27	May-27	Jun-27	Jul-27	Aug-27	Sep-27	Oct-27	Nov-27	Dec-27	Jan-28	Feb-28	Mar-28	Apr-28	May-28	Jun-28	Jul-28
Construccion		1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacion		-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
FTI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Balance General																	
Activos		**28,443,872**	**30,236,000**	**30,379,530**	**30,520,298**	**30,661,894**	**30,800,631**	**30,943,889**	**27,606,133**	**24,283,550**	**20,622,374**	**17,183,500**	**13,722,390**	**10,275,062**	**9,235,502**	**8,897,843**	**-**
Caja y Bancos	-	217,476	217,476	217,476	217,476	217,476	217,476	217,476	268,664	335,022	288,718	238,788	166,620	108,234	2,457,617	5,508,900	-
Caja		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	119,659	204,489	177,888	146,429	92,734	52,819	2,420,674	5,490,429	-
Ancitipos de Clientes - Restringidos		167,476	167,476	167,476	167,476	167,476	167,476	167,476	149,005	130,533	110,830	92,358	73,887	55,415	36,943	18,472	-
Otros Activos																	
Activo Fijo Neto	-	28,226,395	30,018,524	30,162,054	30,302,822	30,444,418	30,583,155	30,726,412	27,337,470	23,948,527	20,333,655	16,944,713	13,555,770	10,166,828	6,777,885	3,388,943	-
Activo Fijo Bruto		28,226,395	30,018,524	30,162,054	30,302,822	30,444,418	30,583,155	30,726,412	30,726,412	30,726,412	30,726,412	30,726,412	30,726,412	30,726,412	30,726,412	30,726,412	30,726,412
Amortización Activo Fijo		-	-	-	-	-	-	-	(3,388,943)	(6,777,885)	(10,392,757)	(13,781,700)	(17,170,642)	(20,559,585)	(23,948,527)	(27,337,470)	(30,726,412)
Pasivos		**20,443,872**	**22,236,000**	**22,379,530**	**22,520,298**	**22,661,894**	**22,800,631**	**22,943,889**	**19,462,775**	**15,981,661**	**12,268,472**	**8,787,358**	**5,306,244**	**1,825,130**	**738,866**	**369,433**	**-**
Prestamo	-	17,094,347	18,886,475	19,030,005	19,170,773	19,312,369	19,451,106	19,594,364	16,482,682	13,371,001	10,051,875	6,940,194	3,828,513	716,832	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525	3,349,525	2,980,092	2,610,659	2,216,597	1,847,165	1,477,732	1,108,299	738,866	369,433	-
Patrimonio	Jul-28	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,000,000**	**8,143,359**	**8,301,889**	**8,353,901**	**8,396,142**	**8,416,146**	**8,449,931**	**8,496,636**	**8,528,410**	**-**
Capital Social o VTs		8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	-
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	143,359	158,530	195,371	200,771	215,375	234,556	262,080	266,330	-
Utilidades Acumuladas		-	-	-	-	-	-	-	-	143,359	158,530	195,371	200,771	215,375	234,556	262,080	-
Check	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Flujo de Efectivo

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		2025	2025	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027
		Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Sep-26	Oct-26	Nov-26	Dec-26	Jan-27	Feb-27	Mar-27
Construccion		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operacion		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FTI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flujo de Efectivo																		
Actividades de Operación		**(85,533)**	**-**	**-**	**-**	**(33,362)**	**-**	**-**	**(33,362)**	**-**	**-**	**(15,220)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ancitipos de Clientes - Restringidos		(85,533)	-	-	-	(33,362)	-	-	(33,362)	-	-	(15,220)	-	-	-	-	-	-
Otros Activos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades de Inversión		**(4,125,436)**	**(109,575)**	**(297,136)**	**(2,034,081)**	**(1,058,012)**	**(788,553)**	**(840,322)**	**(1,039,584)**	**(1,183,076)**	**(1,669,166)**	**(1,808,759)**	**(2,315,251)**	**(2,235,742)**	**(1,803,779)**	**(1,584,599)**	**(1,779,038)**	**(1,781,633)**
Activo Fijo Bruto		(4,125,436)	(109,575)	(297,136)	(2,034,081)	(1,058,012)	(788,553)	(840,322)	(1,039,584)	(1,183,076)	(1,669,166)	(1,808,759)	(2,315,251)	(2,235,742)	(1,803,779)	(1,584,599)	(1,779,038)	(1,781,633)
Amortización Activo Fijo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades de Financiamiento		**5,469,775**	**293,380**	**2,538,967**	**1,054,255**	**1,021,515**	**-**	**-**	**667,234**	**632,905**	**1,669,166**	**1,823,979**	**2,315,251**	**2,235,742**	**1,803,779**	**1,584,599**	**1,779,038**	**1,781,633**
Prestamo			-	-	-	-	-	-	-	632,905	1,669,166	1,519,579	2,315,251	2,235,742	1,803,779	1,584,599	1,779,038	1,781,633
Desembolsos		-	-	-	-	-	-	-	-	632,905	1,669,166	1,519,579	2,315,251	2,235,742	1,803,779	1,584,599	1,779,038	1,781,633
Pagos de Capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes		1,710,656	-	-	-	667,234	-	-	667,234	-	-	304,400	-	-	-	-	-	-
Aportes		1,710,656	-	-	-	667,234	-	-	667,234	-	-	304,400	-	-	-	-	-	-
Amortizacion		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social o VTs		3,759,118	293,380	2,538,967	1,054,255	354,281	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo Disponible para Dividendos		**1,258,806**	**183,805**	**2,241,831**	**(979,826)**	**(69,858)**	**(788,553)**	**(840,322)**	**(405,711)**	**(550,172)**	**(0)**	**(0)**	**-**	**-**	**0**	**(0)**	**(0)**	**0**
Serie Comun - Dividendos	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serie Comun - Dividendo Final	Jul-28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo del Periodo		**1,258,806**	**183,805**	**2,241,831**	**(979,826)**	**(69,858)**	**(788,553)**	**(840,322)**	**(405,711)**	**(550,172)**	**(0)**	**(0)**	**-**	**-**	**0**	**(0)**	**(0)**	**0**
Efectivo Inicial		-	1,258,806	1,442,611	3,684,441	2,704,615	2,634,757	1,846,204	1,005,882	600,172	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
Efectivo Final		**1,258,806**	**1,442,611**	**3,684,441**	**2,704,615**	**2,634,757**	**1,846,204**	**1,005,882**	**600,172**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**

HENCORP		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
		Apr-27	May-27	Jun-27	Jul-27	Aug-27	Sep-27	Oct-27	Nov-27	Dec-27	Jan-28	Feb-28	Mar-28	Apr-28	May-28	Jun-28	Jul-28
Construccion		1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacion		-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
FTI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flujo de Efectivo																	
Actividades de Operación		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**161,830**	**177,002**	**215,074**	**219,243**	**233,847**	**253,028**	**280,552**	**284,802**	**284,402**
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	143,359	158,530	195,371	200,771	215,375	234,556	262,080	266,330	265,930
Ancitipos de Clientes - Restringidos		-	-	-	-	-	-	-	18,472	18,472	19,703	18,472	18,472	18,472	18,472	18,472	18,472
Otros Activos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades de Inversión		**(1,772,655)**	**(1,792,129)**	**(143,530)**	**(140,768)**	**(141,597)**	**(138,737)**	**(143,257)**	**3,388,943**	**3,388,943**	**3,614,872**	**3,388,943**	**3,388,943**	**3,388,943**	**3,388,943**	**3,388,943**	**3,388,943**
Activo Fijo Bruto		(1,772,655)	(1,792,129)	(143,530)	(140,768)	(141,597)	(138,737)	(143,257)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización Activo Fijo		-	-	-	-	-	-	-	3,388,943	3,388,943	3,614,872	3,388,943	3,388,943	3,388,943	3,388,943	3,388,943	3,388,943
Actividades de Financiamiento		**1,772,655**	**1,792,129**	**143,530**	**140,768**	**141,597**	**138,737**	**143,257**	**(3,481,114)**	**(3,481,114)**	**(3,713,188)**	**(3,481,114)**	**(3,481,114)**	**(3,481,114)**	**(1,086,264)**	**(369,433)**	**(8,369,433)**
Prestamo		1,772,655	1,792,129	143,530	140,768	141,597	138,737	143,257	(3,111,681)	(3,111,681)	(3,319,127)	(3,111,681)	(3,111,681)	(3,111,681)	(716,832)	-	-
Desembolsos		1,772,655	1,792,129	143,530	140,768	141,597	138,737	143,257	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos de Capital		-	-	-	-	-	-	-	(3,111,681)	(3,111,681)	(3,319,127)	(3,111,681)	(3,111,681)	(3,111,681)	(716,832)	-	-
Anticipos de Clientes		-	-	-	-	-	-	-	(369,433)	(369,433)	(394,062)	(369,433)	(369,433)	(369,433)	(369,433)	(369,433)	(369,433)
Aportes		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortizacion		-	-	-	-	-	-	-	(369,433)	(369,433)	(394,062)	(369,433)	(369,433)	(369,433)	(369,433)	(369,433)	(369,433)
Capital Social o VTs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,000,000)
Flujo Disponible para Dividendos		**(0)**	**0**	**(0)**	**0**	**(0)**	**0**	**0**	**69,659**	**84,830**	**116,758**	**127,071**	**141,675**	**160,857**	**2,583,230**	**3,304,311**	**(4,696,089)**
Serie Comun - Dividendos	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(143,359)	(158,530)	(195,371)	(200,771)	(215,375)	(234,556)	(262,080)
Serie Comun - Dividendo Final	Jul-28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(532,260)
Flujo del Periodo		**(0)**	**0**	**(0)**	**0**	**(0)**	**0**	**0**	**69,659**	**84,830**	**(26,601)**	**(31,459)**	**(53,696)**	**(39,914)**	**2,367,855**	**3,069,755**	**(5,490,429)**
Efectivo Inicial		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	119,659	204,489	177,888	146,429	92,734	52,819	2,420,674	5,490,429
Efectivo Final		**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**50,000**	**119,659**	**204,489**	**177,888**	**146,429**	**92,734**	**52,819**	**2,420,674**	**5,490,429**	**-**

ANEXO 7

HENCORP
Titularizadora

Yo, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,** en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA,** que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** hago de su conocimiento que al dieciséis de marzo de dos mil veintiséis existe en nuestra nómina de socios, un socio con más del 10.00% de participación social en **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** los cuales detallo a continuación:

Accionista	Participación
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%

Distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, 16 de marzo de 2026

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

DOY FE: *Que la firma que aparece al calce del anterior documento es* ***AUTENTICA*** *por haber sido puesta de puño y letra por el señor* ***ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,*** *quien es de cuarenta años de edad, del domicilio del distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, portador de su Documento Único de Identidad cero tres uno ocho uno cinco dos dos – seis, en fe de lo cual firmo y sello en el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, el día dieciséis de marzo de dos mil veintiséis.*

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP
Titularizadora

Yo, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,** en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA,** que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** hago de su conocimiento que al dieciséis de marzo de dos mil veintiséis existe en nuestra nómina de socios, un socio con más del 10.00% de participación social en **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** los cuales detallo a continuación:

Accionista	Participación
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%

Distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, 16 de marzo de 2026

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

DOY FE: *Que la firma que aparece al calce del anterior documento es* ***AUTENTICA*** *por haber sido puesta de puño y letra por el señor* ***ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,*** *quien es de cuarenta años de edad, del domicilio del distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, portador de su Documento Único de Identidad cero tres uno ocho uno cinco dos dos – seis, en fe de lo cual firmo y sello en el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, el día dieciséis de marzo de dos mil veintiséis.*

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

ANEXO 8

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE - FTIHVS89

Comité No. 297/2025	
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024	**Fecha de comité: 19 de noviembre de 2025**
Periodicidad de actualización: Semestral	Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador

Equipo de Análisis		
Adrián Pérez aperez@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com	(503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES	
Fecha de información	dic-24
Fecha de comité	19/11/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación	
Monto de la Emisión hasta USD10,000,000.00	Nivel 2
Perspectiva	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

"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".

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos". "La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes".

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **asignar** la clasificación de **"Nivel 2"** a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Studio Ochenta y Nueve**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2024.

La clasificación se sustenta en la buena capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos a través de la venta de apartamentos, asegurando retornos adecuados para los inversionistas. Asimismo, se valora la baja probabilidad de deterioro o pérdida del activo, respaldada por su localización en una zona con elevado potencial de valorización y desarrollo inmobiliario sostenido.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **La Emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble.** Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Studio Ochenta y Nueve (FTIHVS89) se crea para desarrollar, financiar y generar rentabilidad para los tenedores de los valores de titularización. Su respaldo legal incluye contratos de permuta, administración y titularización, mientras que operativamente, la Titularizadora podrá constituir cuentas colectoras, discrecionales y restringidas para garantizar el pago a los acreedores financieros.

- **Retornos y cobertura de dividendos adecuada.** Los retornos del proyecto son adecuados, respaldados por la alta demanda y la capacidad de generación de ingresos a lo largo de su desarrollo, lo que se refleja en una tasa interna de retorno (TIR) de 5.19%. Para evaluar la calidad de estos retornos, se compara con otros proyectos de naturaleza similar, destacando que los resultados obtenidos se sitúan en iguales condiciones de sus pares. Esta

rentabilidad asegura una adecuada cobertura para el inversionista, garantizando la viabilidad del proyecto a lo largo del tiempo.

- **Experiencia y solidez financiera del comisionista de la obra de construcción.** Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., es una empresa salvadoreña con más de 24 años de experiencia en el arrendamiento de inmuebles. PCR considera que la compañía muestra una sólida liquidez, asegurando estabilidad financiera y capacidad de pago. Su rentabilidad es positiva, lo que respalda un crecimiento sostenido y una gestión equilibrada.

- **Trayectoria del constructor designado para la ejecución del proyecto.** La ejecución del proyecto será realizada por Inversiones Omni S.A. de C.V, constructora, con más de 46 años de trayectoria en el sector, reconocida por su calidad, eficiencia y sostenibilidad. Desde su fundación ha desarrollado proyectos residenciales y toda clase de proyectos privados y públicos a nivel nacional e internacional.

Factores Claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

- Excedentes de flujos de caja que permitan un mayor pago de dividendos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Atrasos en la etapa de construcción que conlleven a un incremento en los costos del proyecto y atraso en la captación de ingresos del proyecto.
- Desviaciones significativas en las proyecciones que afecten a la rentabilidad.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-ANA-MET-NR-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-ANA-MET-NR-012, El Salvador), vigentes desde el 06 de noviembre de 2025. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de las “NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO” (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

- **Perfil de la Titularizadora**: Reseña y Gobierno Corporativo, Estados Financieros no Auditados de la Sociedad Titularizadora al 30 de junio 2020 – 2024.
- **Perfil e información financiera del Originador**: Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2021-2024 del Originador, Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
- **Información financiera del Fondo de Titularización:** Modelo Financiero de la Emisión.
- **Documentos legales:** Contrato de Titularización FTIHVS89, Contrato de Permuta FTIHVS89, Contrato de Administración FTIHVS89.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas: Al cierre del periodo de análisis, no se cuenta con la póliza todo riesgo de construcción de la obra.

Limitaciones potenciales: PCR identifica como factor limitante de la clasificación la incidencia de eventos en el entorno operativo, como la inflación en los costos de construcción y acabados que provoquen desviaciones sustanciales en las proyecciones de la emisión que podrían llevar a una revisión de la clasificación.

Panorama Internacional

La economía mundial ha enfrentado desafíos importantes al primer semestre de 2025, marcados principalmente por tensiones comerciales y nuevos conflictos geopolíticos. La incertidumbre por la aplicación de aranceles de parte de la mayor economía mundial hacia sus socios comerciales, conflictos bélicos y geopolíticos en diversas regiones del mundo y condiciones climáticas más extremas han generado una desaceleración sobre las expectativas del crecimiento mundial. De acuerdo con las perspectivas económicas del Banco Mundial, el crecimiento económico global se moderará en 2025 al pasar de una previsión inicial de 2.7 % a 2.3 %; mientras que, para 2026 la revisión a la baja es desde 2.7 % a 2.4 %.

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

Otros factores que serán cruciales sobre el desempeño económico de la región y del mundo son los cambios en las políticas monetarias. Se prevé que la Reserva Federal de Estados Unidos realice solamente una revisión a las tasas de referencia a la baja en 2025 para situarse en un rango entre 4.0 % y 4.25 % debido a señales mixtas del mercado laboral estadounidense y los efectos aún inciertos del impacto de los aranceles en la economía norteamericana. Otros aspectos incluyen los efectos de eventos climáticos aún más extremos y situaciones económicas domésticas de los países en diferentes regiones. El panorama internacional, en conclusión, tiene una alta dependencia de acuerdos y consensos que puedan alcanzarse entre los principales actores económicos y políticos del mundo, y su impacto sobre las otras economías emergentes y en desarrollo.

Desempeño Económico

Al primer semestre de 2025 El Salvador refleja un panorama macroeconómico relativamente estable respecto a los últimos años, marcado por un crecimiento y actividad económica modestos; mientras que se mantiene una inflación controlada y se denota una mejora en el perfil de liquidez del sistema financiero y monetario impulsado por un incremento significativo en el flujo de remesas y turismo. Adicionalmente, y derivado del acuerdo sobre el Servicio Ampliado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), se percibe una situación fiscal más controlada, lo que ha contribuido a mejorar el riesgo país; aunque aún se mantienen niveles de endeudamiento elevados.

Al cierre de 2024 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) resultó en 2.6 %, por debajo de la proyección inicial del Banco Central de Reserva (BCR) que lo situaba en un rango de 3.0 % y 3.5 %; mientras que el PIB trimestral a marzo de 2025 es de 2.3 %; en línea con lo que también se refleja en el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) a mayo de 2025 de 2.7 %. Ambos indicadores coinciden en que los sectores que están dinamizando el crecimiento son construcción, actividades financieras y de seguros, y transporte. La perspectiva de crecimiento para 2025 se sitúa en 2.2 %, según datos proyectados del Banco Mundial.

La liquidez del sistema financiero y monetario presenta una mejora como resultado de un aumento interanual significativo en el flujo de remesas y un aumento moderado de exportaciones y financiamiento externo. En ese sentido, se observa una base monetaria mayor, un crecimiento de depósitos en el sistema financiero que además presenta métricas de liquidez mayores y un aumento en las reservas internacionales netas. Por otra parte, la inflación se mantiene controlada, con un Índice de Precios al Consumidor (IPC) que presenta aumentos modestos en el primer trimestre y una variación a la baja en el trimestre dos como resultado de reducciones principalmente en los precios de transporte y alimentos, y bebidas no alcohólicas, principalmente. La perspectiva al cierre de 2025 es que se mantenga en niveles cercanos al 1 %, según el FMI.

La balanza comercial continúa presentando un déficit importante; sin embargo, se destaca el crecimiento tanto en importaciones como en exportaciones en el periodo, que reflejan una dinámica buena del comercio internacional; a pesar de la coyuntura arancelaria global. Por otra parte, el país ha registrado un aumento significativo de remesas en el primer semestre que representan un crecimiento de 17.9 %, como resultado de políticas migratorias más restrictivas que incentivaron el envío de fondos como medida precautoria y de la expectativa de aplicación de un impuesto al envío de remesas del 1 % en Estados Unidos, de donde proviene el mayor flujo.

En el sector fiscal, el panorama presenta una evolución favorable producto de la mejora en el perfil de deuda a raíz del compromiso técnico con el Fondo Monetario Internacional sobre un Acuerdo de Financiamiento Ampliado que libera la presión sobre las finanzas públicas y devuelve al país a la senda de financiamiento externo. A la fecha, el país ya ha recibido los primeros desembolsos derivado de este acuerdo, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos. Aunque a junio de 2025, los datos del BCR sobre el Sector Público No Financiero (SPNF) muestran un mayor déficit, la expectativa es que a partir del financiamiento del FMI y otras multilaterales, el país logre una sostenibilidad fiscal y mejore los niveles de endeudamiento en el mediano plazo.

Los desafíos económicos globales, el crecimiento económico modesto y limitaciones económicas estructurales son desafíos para el país; que, sin embargo, tiene oportunidades en un ambiente de seguridad local, una dinámica positiva en turismo y flujo favorable de remesas que impulsan el consumo privado. Mantener un perfil macroeconómico, político y social estable también podría favorecer a la inversión extranjera directa que impulse la creación de empleos y dinamice la oferta laboral.

Análisis del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario abarca el desarrollo, financiamiento, gestión y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo vivienda, oficinas, comercios, infraestructura industrial y proyectos turísticos. Mientras que la construcción genera la oferta física de activos, el sector inmobiliario determina la estructuración financiera, la administración de riesgos y la colocación de estos activos, elementos clave que impactan la liquidez, la exposición al riesgo y la sostenibilidad de los proyectos.

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente estratégico de la economía nacional, al impulsar el crecimiento urbano, dinamizar la inversión pública y privada, generar empleo y atender necesidades clave como la reducción del déficit habitacional y la modernización de la infraestructura del país. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), a junio de 2025 el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó USD 1,432.45 millones, con un crecimiento interanual del 29%, consolidándose como la principal actividad que contribuyó al crecimiento del PIB en el segundo trimestre de 2025. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,166.22 millones, registrando un incremento del 5.73%, reflejando un desempeño estable y complementario dentro del sector.

El crecimiento del sector construcción (28.87 %) y del sector inmobiliario (3.59 %) refleja un desempeño robusto impulsado por proyectos estratégicos de gran envergadura, tanto públicos como privados, incluyendo el Aeropuerto del Pacífico, el Viaducto Francisco Morazán, el Hospital Nacional Rosales y el proyecto Arela. A esto se suma el efecto positivo de incentivos fiscales recientes, como la Ley para el Fomento de Proyectos Inmobiliarios en Altura y el Decreto Legislativo No. 007/2023, que fortalecen la inversión en construcción y recuperación de inmuebles. En conjunto, estos factores mejoran la liquidez, la viabilidad de los proyectos y la capacidad de absorción de riesgos del sector, elementos clave para su evaluación crediticia y de sostenibilidad.

En línea con la recuperación del sector, se estima que la generación de empleo alcance los 166,000 puestos, evidenciando una recuperación sostenida tras la contracción de 11.51 % registrada entre 2018 y 2021 debido a los efectos de la pandemia. La proyección de aumento en la ocupación se respalda en más de 120 proyectos activos a nivel nacional y un total de USD 3,100 millones liberados para inversión durante el primer semestre de 2025. Este dinamismo no solo impulsa la actividad económica, sino que fortalece la capacidad del sector para absorber riesgos laborales y financieros, elementos clave para su evaluación de sostenibilidad y estabilidad.

El sector inmobiliario y de construcción ha mostrado un desempeño destacado durante 2025, impulsado por la mejora en la seguridad, el aumento del consumo y la demanda de la diáspora. Se proyecta que el crecimiento se modere en el corto y mediano plazo. El alza significativa en los precios de mercado podría generar un desfase entre la oferta y la capacidad adquisitiva de ciertos segmentos de la población, afectando la accesibilidad a la vivienda en zonas urbanas de alta demanda. Adicionalmente, la concentración de proyectos en el Área Metropolitana plantea desafíos para un desarrollo urbano inclusivo y podría intensificar la congestión vial, al aumentar la movilidad de la mano de obra durante la construcción y de los residentes. Estos factores representan riesgos potenciales para la sostenibilidad del sector y deben ser considerados en la evaluación de su perfil de riesgo.

Instrumento clasificado – FTIHVS89

Monto de la Emisión:	Monto Fijo: Hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD10,000,000.00) distribuidos de la siguiente manera: a) Serie Común: hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, b) Serie Preferente: hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común emitida.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(USD1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(USD1,000.00)
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FTIHVS89 FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descritos previamente, según el siguiente procedimiento: 1) Integración del Fondo de Titularización. 1) Adquisición del Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado “STUDIO 89”; 2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador lo pactado en el Contrato de Permuta; 2) Desarrollo del Proyecto Inmobiliario: El Proyecto Inmobiliario se refiere al inmueble que se adquirirá para la integración del Fondo de Titularización y que forma parte del Proyecto Inmobiliario denominado “STUDIO 89” los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y construcción, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo I del Contrato de Titularización. 3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Permuta. 1) Permisos: Según constará en el Contrato de Permuta, DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. declarará que: i) El desarrollo

del Proyecto Inmobiliario “STUDIO 89” a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el pago por parte de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. 2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Permuta, DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V.

4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V.

5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto Inmobiliario pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado.

6) Apertura y Manejo de Cuentas: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista; iv) Cuenta Restringida: La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada “Cuenta Restringida” será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos; ii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial.

Plazo de Negociación: De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco

	por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:	La emisión podrá contar con dos Series: 1) Serie Común: Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización 2) Serie Preferente: La cual podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores de Valores 3) Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.4 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación. 4) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada, según se defina en el instructivo de colocación de la Bolsa de Valores de El Salvador;
Prelación de Pagos:	Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: • Primero, el pago de Deuda Tributaria. • Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros. • Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. • Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. • Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. • Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: • En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; • En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVS89; • En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; • En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y • En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
Destino de los Fondos de la Emisión:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.
Objeto del Proceso de Titularización:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este contrato, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la integración y administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros, reconocimientos y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto Inmobiliario
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Fuente: *Prospecto de la emisión FTIHVVS01 /* ***Elaboración:*** *PCR*

Estructura de Titularización

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE– FTIHVS89– se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89" o el "Proyecto" y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 1 torre que consta de 19 niveles, 3 de sótano, 15 de apartamentos y uno de azotea; esta totaliza 136 unidades habitacionales y se encuentra situada en Calle El Mirador, Casa No. 4615, entre la 89 y 91 Avenida Norte, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

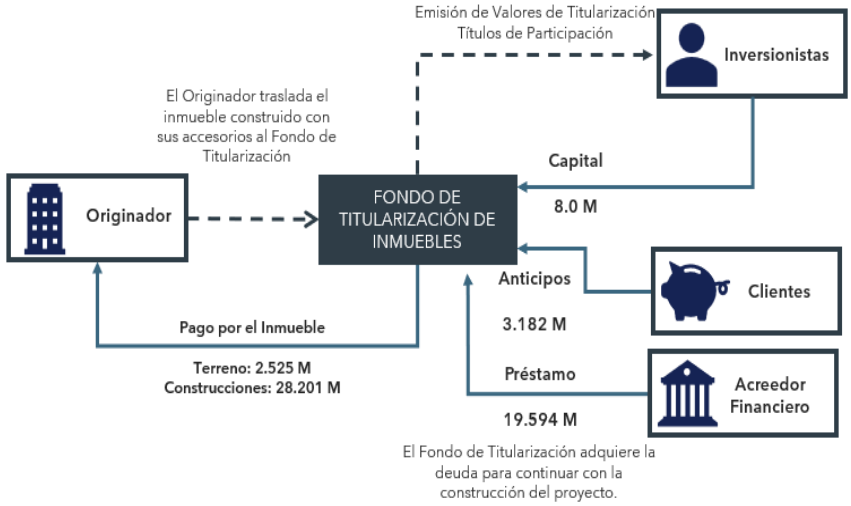
Respaldo de la Emisión:

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

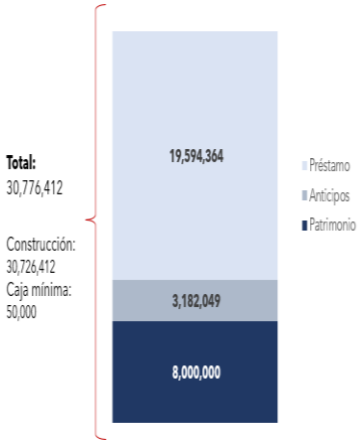
Integración del Fondo de Titularización.

1) Adquisición del Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89";
2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización;
3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador lo pactado en el Contrato de Permuta;

ESTRUCTURA OPERATIVA FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE



ESTRUCTURA DE USO DE EFECTIVO



Fuente: *Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora* / **Elaboración:** *PCR*

Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE - FTIHVS89 - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del inmueble que compone el Proyecto Inmobiliario denominado "STUDIO 89" por un monto de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 2,947,318.85) con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 29.47%. La descripción técnica del inmueble se hará constar en el Contrato de Permuta. A la fecha, el inmueble, se encuentra inscrito a favor de DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V., y están situados en CALLE EL MIRADOR, CASA No. 4615, ENTRE LA 89 Y 91 AVENIDA NORTE, COLONIA ESCALÓN, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO,

correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR, con una extensión superficial de 2,535.11 metros cuadrados inscritos bajo la matrícula 60687316-00000. La Vida Útil Remanente (VUR) (o el plazo de caducidad) según el informe de valúo del Perito Valuador es de 75 años. A la fecha de la inspección del informe de valúo el proyecto cuenta con un 16% de avance de obra y un monto de USD 2,947,318.85 de valúo.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89, para su desarrollo, financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo.

Valúo
El inmueble ha sido valuado por Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., por el monto DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 2,947,318.85), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0003-2021.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizará a través del enfoque: 1) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores.

Desarrollo del Proyecto Inmobiliario
Los activos del Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89, se incorporarán al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES STUDIO OCHENTA Y NUEVE (FTIHVS89) para la construcción, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto en comento. El activo se encuentra ubicado en Calle El Mirador, Casa No. 4615, entre la 89 y 91 Avenida Norte, Colonia Escalón, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. El proyecto está conformado por una matrícula debidamente registrada en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro Nacional de Registros. El Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89 consiste en un desarrollo vertical de 1 torre que consta de 19 niveles, 3 de sótano, 15 de apartamentos y uno de azotea; esta totaliza 136 unidades habitacionales. Los clientes tendrán nueve tipologías de apartamentos para escoger. Se estima que la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado STUDIO 89 finalizará en el segundo semestre de 2027.

Durante el proceso de construcción, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá el Inmueble a disposición del Constructor en los que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción.

Permisos
De conformidad con la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20), previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá verificar que el Proyecto Inmobiliario que se pretenda desarrollar, cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico para que el proyecto pueda ser desarrollado. Este cuenta con los siguientes permisos:

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
Alcaldía de San Salvador Centro.	2025-01-007400	PERMISO DE TERRACERÍA	01/04/2025
COAMSS/OPAMSS	No. 0052-2025	Línea de Construcción	20/02/2025
COAMSS/OPAMSS	No. 0020-2024	Calificación de Lugar	05/02/2024
COAMSS/OPAMSS	No. 0024-2025	Revisión Vial y Zonificación	23/07/2025
COAMSS/OPAMSS	No. 0471-2025	Permiso de Construcción	08/10/2025
Alcaldía de San Salvador Centro	No.0225-2025	Permiso de Tala	13/05/2025
Alcaldía de San Salvador Centro	2025-01-007390	Permiso de Demolición	18/03/2025

Fuente: *Hencorp Valores/* ***Elaboración:*** *PCR*

Como se hará constar en el Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Permuta.

Política de Distribución de Dividendos.
Para la Serie Común: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;
ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;
v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.
vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando:
    a. No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo;
    b. El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y,
    c. Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente;

Para la Serie Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;
ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;
v) Determinación del monto a distribuir: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el Aviso de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá pagarse por tanto con anterioridad a todo departo a la Serie Común;
vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia serán acumulativos, cubriéndose en los años subsiguientes con la prelación indicada;
vii) cuando dejaren de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el adeudo referido. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando:
    a. No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y,
    b. El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros

Apertura y Manejo de Cuentas.
Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

- **Cuenta Colectora:** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados;
- **Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la

Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;

- **Cuenta Comisionista:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista;
- **Cuenta Restringida:** La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

Estructura de Financiamiento

El financiamiento del proyecto inmobiliario combinará deuda y patrimonio, alineándose con la rentabilidad esperada del FTIHVS89. La estructura de capital prevista para la adquisición de activos contempla la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación por USD 8.0 millones y financiamiento bancario por USD 19.6 millones. Para efectos de análisis, se asume una tasa de interés del 7% y un plazo de 36 meses.

Riesgos del fondo asociados al inmueble

En cumplimiento del Art. 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora gestionará el riesgo conforme a las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP-11). Dicho marco exige la identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y comunicación de los riesgos, con el objetivo de minimizar vulnerabilidades y pérdidas. Los principales factores de riesgo a considerar son:

Riesgo	Descripción
El riesgo de precio	los activos inmobiliarios e inversiones que integran el Fondo de Titularización de Inmuebles deberán ser valuados con una periodicidad de un año o menos, en caso de que así lo decida la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Considerando que la caída de precios de propiedades inmobiliarias no es súbita, con excepción de casos de siniestros, el monitoreo constante y la Política de Valuación y su posterior comunicación con los Tenedores de Valores servirá como monitoreo, medición y control de este riesgo.
El riesgo de contraparte en la adquisición y venta del inmueble:	la estructura legal planteada para este trámite incluye una solución ante los distintos posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración del inmueble al Fondo de Titularización. Posteriormente, ante posibles compras o ventas de inmuebles, la Titularizadora, de acuerdo con el Artículo 21 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles la Titularizadora deberá hacer la debida diligencia a su contraparte. Adicionalmente, los contratos deberán tener sus respectivas clausulas resolutorias donde se comprenda el curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.
El riesgo de deterioro y adecuación del inmueble	la Política de Mantenimiento establecerá el procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento, además de entregar mensualmente un informe con el mantenimiento realizado y el necesario
El riego de siniestro	la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble en todo momento posterior a su integración contra TODO RIESGO, con el objetivo de disminuir considerablemente el impacto en caso de siniestro.
El riesgo de desocupación	El riesgo de desocupación se refiere al riesgo de abandono de los inquilinos del inmueble, afectando los ingresos a percibir en concepto de canon de arrendamiento. Este riesgo no es relevante para el Fondo de Titularización dado a que su naturaleza está destinada para la venta.

Fuente: *Hencorp Valores/* ***Elaboración:*** *PCR*

Perfil del Constructor

Según el contrato de titularización del Fondo, el Constructor es la entidad responsable de la ejecución del Proyecto Inmobiliario. Para su designación, debe acreditar experiencia comprobable en el sector de la construcción, así como en proyectos de características y magnitud similares, mediante documentación verificable.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será ejecutado por Inversiones Omni S.A. de C.V., fundada en El Salvador en 1978; presta servicios de construcción por más de 46 años, desarrollando toda clase de proyectos de terracería, y obras civiles tales como, industriales para maquilas de almacenamientos / procesamientos; edificaciones como agencias bancarias, centros educativos, oficinas, urbanizaciones, residencias, infraestructura vial e hidráulica, centros recreativos, plazas, estadios y parques; silos de almacenamiento, fábricas de producción, tanto a empresas privadas

como públicas, nacionales y extranjeras. Cuenta con gran variedad de proyectos entre sus principales desarrollos relacionado con proyectos residenciales se destacan:

PRINCIPALES PROYECTOS

PROYECTOS RESIDENCIALES			
1.	Edificio de Apartamentos Origin	7.	Edificio de Apartamentos Alisios 115
2.	Edificio de Apartamentos Kin Escalon	8.	Edificio de Apartamentos Terra Alta
3.	Edificio de Apartamentos Nu La Mascota	9.	Residencia Familia Jubis
4.	Apartamentos Monte Alto	10.	Residencia Familia Dada
5.	Edificio de Apartamentos Casa 5	11.	Residencia Familia Katan
6.	Edificio de Apartamentos Alta 510	12.	Residencia Familia Simán

Fuente: *Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora /* ***Elaboración:*** *PCR*

PCR verificó la participación de la empresa en proyectos de relevancia nacional; sin embargo, la evaluación no incluye un análisis integral de su posición financiera ni de su capacidad operativa. Esta ausencia de información resulta particularmente relevante considerando su alta exposición a proyectos de gran escala vinculados al sector público, lo que limita la visibilidad sobre los riesgos financieros y operativos que podrían incidir en la sostenibilidad del negocio y, en consecuencia, en la ejecución oportuna y adecuada de las obras.

Perfil del Supervisor – Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, S.A. de C.V.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble, la Titularizadora, en su calidad de Supervisor del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, designa a Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, S.A. de C.V. como supervisor para gestionar, en nombre propio, pero por cuenta del Fondo, la administración del Proyecto Inmobiliario.

Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, S.A. de C.V. es una sociedad salvadoreña especializada en la gestión integral de proyectos inmobiliarios, con un enfoque en sostenibilidad y eficiencia operativa. La empresa se dedica a la supervisión, coordinación y ejecución de obras de construcción, así como al equipamiento y acabados de proyectos inmobiliarios de diversa índole. Ha participado en proyectos significativos en el país, destacándose por su rol en la gestión del proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa. En este proyecto, GESTAS fue responsable de prestar servicios de gestión de obra, equipamiento y acabados, bajo un contrato de comisión con la administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

De acuerdo con el prospecto compartido la empresa también ha sido encargada de elaborar informes técnicos requeridos para la administración de proyectos inmobiliarios, demostrando su capacidad en la supervisión y coordinación general durante el desarrollo de estos.

PCR señala que la información disponible sobre el supervisor del fondo es adecuada. Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, S.A. de C.V., no tiene ninguna vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos no está relacionada con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el fondo FTIHVS89. Para el análisis se tuvo acceso a la reseña institucional, las principales líneas de negocio y la composición accionaria; sin embargo, no se contó con los estados financieros ni con otros insumos que permitieran evaluar su desempeño financiero, lo que limita la posibilidad de valorar su capacidad financiera y operativa.

Perfil del Administrador – Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble, la Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, designa a Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. como Comisionista para gestionar, en nombre propio, pero por cuenta del Fondo, la administración del Proyecto Inmobiliario.

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., es una sociedad salvadoreña con domicilio en San Salvador que forma parte del conglomerado empresarial Grupo AGRISAL. La empresa fue creada en el año 2000 como la división especializada en el desarrollo, diseño y financiamiento de proyectos inmobiliarios de giro comercial e industrial, incluyendo torres de oficinas, centros comerciales y espacios corporativos a nivel regional. Con más de 25 años de trayectoria en el mercado inmobiliario, la compañía ha desarrollado soluciones a la medida para empresas ancla mediante esquemas de arrendamientos de largo plazo, destacando entre sus principales clientes Industrias La Constancia, Star Motors y Rensica. Su portafolio de servicios se orienta a la construcción de inmuebles adaptados a las necesidades específicas de sus arrendatarios, respaldados por estrategias de financiamiento de largo plazo que permiten generar valor sostenible para sus operaciones. Su proyecto más emblemático es el complejo corporativo World Trade Center San Salvador, considerado el desarrollo empresarial más importante del país.

De acuerdo con el prospecto compartido la empresa también ha sido encargada de elaborar informes técnicos requeridos para la administración de proyectos inmobiliarios, demostrando su capacidad en la supervisión y coordinación general durante el desarrollo de estos.

PCR señala que la información disponible sobre el administrador del fondo es adecuada. Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., no está relacionada con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el fondo FTIHVS89. Para el análisis se tuvo acceso a la reseña institucional, las principales líneas de negocio y la composición accionaria; sin embargo, no se contó con los estados financieros ni con otros insumos que permitieran evaluar su desempeño financiero, lo que limita la posibilidad de valorar su capacidad financiera y operativa.

Análisis de proyecciones Financieras del FTIHVS89

Para el análisis financiero, el FTIHVS89 elaboró proyecciones financieras que abarcan la adquisición del terreno, la construcción y el proceso de venta de los apartamentos. El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 1 torre que consta de 19 niveles, 3 de sótano, 15 de apartamentos y uno de azotea; esta totaliza 136 unidades habitacionales. Actualmente, y de acuerdo con el modelo financiero, al cierre de noviembre se espera que los anticipos alcancen los USD 1,710,656.

Estado de Resultado Proyectado

Los ingresos se generarán a través de la venta de apartamentos, los cuales serán construidos en un plazo de 24 meses. El proceso de comercialización se desarrollará en un periodo de 9 meses: de noviembre 2027 a julio 2028. El valor de cada unidad variará según el tipo de apartamento y su ubicación dentro del complejo; sin embargo, el precio promedio se estima en USD 244 miles, previéndose la venta total de dichos inmuebles al finalizar la emisión, se generarían ingresos totales por USD 33.2 millones.

El costo total del proyecto se estima en USD 30.7 millones, incluyendo la inversión en la compra del terreno, gastos de construcción y otros costos operativos asociados a la comercialización de los apartamentos. En cuanto a los gastos financieros, que reflejan los costos derivados del préstamo bancario, que tendrá una tasa de interés del 7.0% anual, además de los costos del fondo de titularización que incluyen gastos financieros y comisiones, se estima que totalicen USD 1.5 millones al finalizar la emisión. Con base en las proyecciones de venta de los apartamentos y el costo del proyecto, se prevé que el desarrollo inmobiliario genere una utilidad neta de USD 1.94 millones.

Balance General Proyectado

Los activos del Fondo estarán inicialmente conformados por disponibilidades y activo fijo neto, reflejando el valor del terreno donde se desarrollará el proyecto. El saldo inicial asciende a USD 5.46 millones, alcanzando un máximo de USD 30.9 millones en el mes veinticuatro, en línea con la finalización estimada de la construcción. Posteriormente, se proyecta una reducción progresiva conforme avance la venta de los apartamentos.

Los pasivos estarán principalmente representados por un préstamo bancario de USD 19.59 millones destinado a la construcción, el cual será desembolsado en tramos según el avance del proyecto y amortizado en su totalidad al cierre de la emisión. Adicionalmente, incluirán reservas asociadas a los apartamentos. Por su parte, el patrimonio estará compuesto exclusivamente por los valores de titularización adquiridos por los inversionistas, totalizando USD 8.0 millones en serie común.

En términos de estructura financiera, la relación entre el préstamo bancario y el activo fijo del Fondo promedia 0.32, reflejando un nivel de endeudamiento adecuado. Asimismo, el apalancamiento patrimonial se sitúa en 1.33 veces, lo que indica que el proyecto operará con un nivel de endeudamiento moderado durante su ejecución.

Flujo de Caja Proyectado

Para evaluar la capacidad operativa estimada del proyecto, se planea un flujo operativo neto durante la vida de este alcance los USD 2.5 millones, equivalente a una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 5.19%. Durante los primeros meses de ejecución, el flujo será negativo, dado que la comercialización de los apartamentos está programada a partir de noviembre 2027 y finalizará en julio de 2028.

Considerando el financiamiento proyectado, el flujo de caja asciende a USD 10.5 millones, elevando la TIR al 13.08% y permitiendo el pago de dividendos en el periodo comprendido de noviembre 2027 a julio 2028, siendo esta ultima la fecha prevista para la finalización del fondo. Esto se traduce en un retorno sobre dividendos de 1.24 veces el capital invertido. Adicionalmente, al considerar el desembolso del fondo y la distribución de dividendos en el periodo del proyecto, la TIR para el inversionista se sitúa en 8.96%.

Análisis de Sensibilidad del flujo de caja

Para evaluar la resiliencia de la emisión ante eventos adversos, PCR aplica escenarios de sensibilidad sobre variables clave susceptibles a condiciones de mercado, identificando potenciales presiones sobre el fondo de titularización.

Escenario moderado: Se considera una disminución del 2% en el precio de venta de los apartamentos, junto con un aumento de 0.5 puntos porcentuales en la tasa de interés del préstamo, alcanzando el 7.5%, considerando gastos de terreno, construcción y otros costos operativos sin cambios. Bajo estas condiciones, el proyecto mantiene su viabilidad, con una TIR para el inversionista se reduciría a 5.45%, manteniendo flujos positivos.

Escenario pesimista: Se evalúa una disminución del 3% en precio de venta y un aumento de 0.5 puntos porcentuales en la tasa de interés del préstamo, alcanzando el 8.0%. En este escenario, la TIR para el inversionista se reduciría a 3.37%, manteniendo aún flujos positivos.

ESCENARIOS DE SENSIBILIZACIÓN (EN PORCENTAJE Y MILLONES USD)

SUPUESTOS	ESCENARIO BASE	ESCENARIO MODERADO	ESCENARIO PESIMISTA
Precio de venta por apartamento	USD 244.0	USD 239.2	USD 236.7
Tasa interés préstamo	7%	7.5%	8%
RESULTADOS			
TIR sin financiamiento	5.19%	3.64%	2.77%
TIR con financiamiento	13.08%	9.42%	7.33%
TIR Inversionista	8.96%	5.45%	3.37%

Fuente: *Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora/* ***Elaboración:*** *PCR*

En criterio de PCR, la información suministrada por la titularizadora para el análisis del FTIHVS89 se considera adecuada y suficiente para los propósitos del presente estudio. Se dispuso de documentación relevante, entre la que destacan los contratos de titularización, de permuta, de administración y el modelo financiero correspondiente a la emisión. Este último constituyó la base para elaborar el análisis de las proyecciones financieras del fondo, valorar la capacidad operativa estimada del proyecto y aplicar pruebas de sensibilidad sobre variables vinculadas al comportamiento del mercado. Finalmente, como parte del proceso de evaluación, PCR examinó la coherencia técnica y financiera de la información recibida, verificando su correspondencia con el modelo financiero y con la documentación de respaldo disponible.

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, fue constituida en el año 2008 con la finalidad de constituir, integrar y administrar los procesos de titularización en El Salvador. Pertenece al Grupo Hencorp, un conglomerado con presencia en América Latina y Estados Unidos. Opera bajo el marco regulatorio del mercado de valores salvadoreño y cumple con los estándares normativos establecidos por las autoridades financieras. La titularizadora es líder en el mercado salvadoreño, con amplia experiencia y solidez, gestionando el 40.6 % del patrimonio total de las titularizaciones activas.

Estructura gerencial y gestión de riesgos.

La agencia considera adecuada la estructura accionaria y el liderazgo de la titularizadora, destacando un sólido gobierno corporativo respaldado por su Junta Directiva conformada por profesionales con experiencia en el sector. Además, cuenta con manuales, comités y principios éticos que apoyan a la toma de decisiones estratégicas en favor de la entidad y sus accionistas. Para cumplir con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NPR-11) y mitigar riesgos, Hencorp Valores implementó un Manual de Gestión de Riesgos y cuenta con auditoría externa regulada, asegurando una gestión conforme a los estándares normativos.

Resultados financieros

Debido a la naturaleza del negocio, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la titularizadora. En ese contexto, a junio de 2025, el índice de liquidez corriente se mantuvo sin variaciones respecto a su periodo comparativo (3.6 veces). Estos datos reflejan que la entidad continúa demostrando una sostenida capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

En cuanto a sus ingresos y egresos, estos fluctuaron de manera positiva, permitiendo que la utilidad neta fue de USD 1,553.7 (+18.0 % respecto a junio de 2024: USD 1,316.5 millones). Debido a este incremento, los indicadores de rentabilidad se vieron favorecidos, registrando un ROAA de 70.4 % (junio 2024: 66.4 %). Asimismo, el ROEA se ubicó en 97.5 % (junio 2024: 92.1 %), cifras muy por encima del promedio de los últimos cuatro años (2021 – 2024: ROA: 39.5 % y ROE: 59.1 %). Estos resultados reflejan no solo una mayor eficiencia operativa, sino también la capacidad del fondo para generar rendimientos superiores de manera consistente, consolidando su estabilidad financiera y fortaleciendo su resiliencia frente a posibles fluctuaciones futuras.

El patrimonio de la titularizadora se ubicó en USD 3,188.1 millones, un aumento del 11.5 % respecto a junio de 2024 (USD 2,859.3 millones), impulsado principalmente por los resultados del ejercicio a junio de 2025, que crecieron USD 199.2 millones respecto al mismo periodo del año anterior, y por el incremento del capital social, de USD 1,254.0 a USD 1,362.0[1]. Este ajuste de capital responde al cumplimiento del capital mínimo requerido para las sociedades titularizadoras de activos, cuyo nivel fue modificado durante 2024. El crecimiento del patrimonio refleja la solidez financiera de la titularizadora y su capacidad para cumplir con los requerimientos regulatorios.

[1]Modificado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Titularización de Activos y el artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, el cual pasó de USD 1,253,700.00 a USD 1,361,948.00

Análisis del Originador – Desarrollos inmobiliarios Comerciales, S.A.de C.V.

Reseña y operaciones

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., es una sociedad salvadoreña con domicilio en San Salvador que forma parte del conglomerado empresarial Grupo AGRISAL. La empresa fue creada en el año 2000 como la división especializada en el desarrollo, diseño y financiamiento de proyectos inmobiliarios de giro comercial e industrial, incluyendo torres de oficinas, centros comerciales y espacios corporativos a nivel regional. Con más de 25 años de trayectoria en el mercado inmobiliario, la compañía ha desarrollado soluciones a la medida para empresas ancla mediante esquemas de arrendamientos de largo plazo, destacando entre sus principales clientes Industrias La Constancia, Star Motors y Rensica. Su portafolio de servicios se orienta a la construcción de inmuebles adaptados a las necesidades específicas de sus arrendatarios, respaldados por estrategias de financiamiento de largo plazo que permiten generar valor sostenible para sus operaciones. Su proyecto más emblemático es el complejo corporativo World Trade Center San Salvador, considerado el desarrollo empresarial más importante del país.

Estructura gerencial, accionaria y gobierno corporativo.

La empresa Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V., forma parte del Grupo AGRISAL, un conglomerado empresarial de larga trayectoria en El Salvador, lo que aporta respaldo institucional y experiencia al giro inmobiliario. Si bien no se cuenta con información detallada y verificable respecto a su estructura de gobierno corporativo, la composición accionaria asociada al grupo y el liderazgo gerencial descrito públicamente se consideran consistentes con el tamaño y naturaleza de sus operaciones. Desde la perspectiva de la Ley de Titularización de Activos, el Originador no mantiene vínculos con los demás participantes del proceso de titularización, excepto por la relación propia derivada del Fondo de Titularización, lo cual es congruente con los requisitos regulatorios aplicables. Para PCR, la información disponible se considera confiable y suficiente en relación con el perfil y operaciones de la entidad.

Análisis financiero

Balance General.

A diciembre de 2024, el originador registró activos por USD 160.39 millones, reflejando un incremento de 2% en comparación con su desempeño histórico reciente. Este aumento viene dado en el rubro de efectivo en con 3.3 millones. En cuanto a su composición los activos corrientes representaron el 34.77% del total, mientras que los activos no corrientes conformaron el 65.23% restante donde destaca el rubro de propiedades de inversión, con 104.62 millones.

Por su parte, los pasivos totalizaron USD 95.71 millones, con una reducción del -2.29% respecto a su periodo anterior. Esta disminución viene dada por el rubro de porción de préstamos a largo plazo 11.37 millones un -16.5%.

Al cierre de 2024, el patrimonio ascendió a USD 64.68 millones, registrando un crecimiento del 2.09% respecto a diciembre de 2023. Esta evolución positiva fue influenciada por los resultados acumulados los cuales ya están netos de distribución de dividendos.

Respecto a la liquidez esta ha venido reportando mejoras en su indicador en los últimos periodos hasta llegar a 2.76 en 2024, lo cual refleja una gestión financiera buena.

Asimismo, la solvencia del originador se considera buena la cual al cierre fue de 1.48 lo cual refleja una solidez financiera, menos exposición de riesgos financieros y mayor capacidad de absorción de pérdidas.

Estado de Resultados.

A diciembre de 2024, los ingresos de la entidad ascendieron a USD 31.12 millones, provenientes de arrendamientos y otros ingresos, registrando un crecimiento compuesto promedio de 18%. En contraste, los costos y gastos operativos totalizaron USD 12.01 millones, con un crecimiento compuesto promedio de 9%. Como resultado de esta dinámica, el margen operativo pasó de 60.02% a 61.40% en el periodo de análisis.

Los gastos financieros netos mostraron una reducción del 7.58%, ubicándose en USD 5.08 millones. Este comportamiento contribuyó a que la utilidad neta aumentara de USD 9.94 millones a USD 10.25 millones. El incremento interanual de las utilidades situó el retorno patrimonial (ROE) en 15.84% y el retorno sobre los activos (ROA) en 6.39%, ambos en línea con el promedio histórico registrado por el originador en sus resultados anuales.

Estados Financieros Auditados Originador – Desarrollos inmobiliarios Comercial, S.A. de C.V.

BALANCE GENERAL (USD MILLONES)

Componente	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Total activo corriente	**26.36**	**27.22**	**32.13**	**52.42**	**55.76**
Efectivo y Equivalente	3.83	5.09	10.06	15.48	10.85
Inversión temporal	20.56	20.96	20.96	35.91	43.65
Préstamos y cuentas por cobrar partes relacionadas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuentas por cobrar comerciales	0.46	0.25	0.60	0.82	0.86
Otras cuentas por cobrar	1.45	0.72	0.12	0.12	0.12
Activos por impuestos corrientes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pagos anticipados	0.07	0.20	0.38	0.09	0.28
Total activo no corriente	**116.88**	**112.44**	**115.13**	**104.69**	**104.62**
Mobiliario y equipo, neto	1.01	0.78	0.47	0.33	0.24
Propiedades de inversión, neto	115.67	111.54	114.56	104.28	104.31
Cuenta por cobrar parte relacionada LP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros activos	0.20	0.12	0.10	0.08	0.08
TOTAL ACTIVOS	**143.24**	**139.66**	**147.26**	**157.11**	**160.39**
Total pasivo corriente	**29.08**	**13.69**	**13.02**	**12.89**	**20.18**
Porción corriente de préstamos bancarios por pagar a largo plazo	27.25	9.00	8.00	5.00	11.37
Cuentas por pagar comerciales	0.36	0.20	0.25	0.39	0.47
Impuesto sobre la renta por pagar	0.00	1.03	1.84	2.12	2.75
Dividendos por pagar	0.00	2.38	2.64	4.08	4.58
Otras cuentas por pagar y gastos acumulados	1.31	1.07	0.28	0.00	0.99
Otros pasivos a corto plazo	0.17	0.01	0.01	1.30	0.02
Total pasivo no corriente	**70.60**	**79.07**	**80.81**	**85.06**	**75.52**
Préstamos bancarios por pagar a largo plazo	57.92	65.35	65.89	68.89	57.52
Impuesto sobre la renta diferido	10.78	11.98	13.02	13.86	14.22
Depósitos en garantía	1.84	1.69	1.81	2.22	3.70
Otras cuentas por pagar	0.06	0.06	0.09	0.09	0.07
Total pasivo	**99.68**	**92.76**	**93.83**	**97.94**	**95.71**
Total patrimonio	**43.56**	**46.90**	**53.43**	**59.16**	**64.68**
Capital social	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77
Aporte para futuras capitalizaciones	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
Reserva legal	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
Utilidades retenidas / acumuladas	28.16	31.50	38.03	43.76	49.28
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**143.24**	**139.66**	**147.26**	**157.11**	**160.39**

Fuente: *Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora /* ***Elaboración:*** *PCR*

ESTADO DE RESULTADO (USD MILLONES)

Componente	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Ingresos	**16.16**	**22.97**	**27.33**	**31.74**	**31.12**
Costos y gastos de operación	**8.50**	**10.09**	**10.40**	**12.69**	**12.01**
Utilidad (pérdida) de operación	**7.65**	**12.88**	**16.93**	**19.05**	**19.11**
Otros ingresos y gastos no operativos, neto	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos financieros					
Intereses ganados	0.08	0.07	0.05	0.30	0.47
Gastos financieros	4.43	4.22	4.18	5.79	5.55
Resultado financiero neto	**4.35**	**4.15**	**4.13**	**5.50**	**5.08**
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	**3.30**	**8.73**	**12.80**	**13.56**	**14.03**
Impuesto sobre la renta	1.14	2.69	3.49	3.62	3.78
Resultado del ejercicio - Utilidad (pérdida) neta	**2.16**	**6.04**	**9.31**	**9.94**	**10.25**

Fuente: *Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora /* ***Elaboración:*** *PCR*

Estados Financieros de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

BALANCE GENERAL (USD MILLONES)

COMPONENTES	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	0	0	0	0	0	0
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	3,580	4,350	1,741	619	2,771	869
INVERSIONES FINANCIERAS	143	222	2,372	4,472	472	3,160
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,008	528	1,633	542	546	195
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS.	71	91	129	286	113	123
RENDIMIENTOS POR COBRAR	-	1	10	20	1	4
IMPUESTOS	92	97	94	98	47	54
ACTIVO CORRIENTE	**4,894**	**5,289**	**5,980**	**6,038**	**3,950**	**4,405**
MUEBLES	10	13	12	13	13	12
ACTIVO NO CORRIENTE	**10**	**13**	**12**	**13**	**13**	**12**
TOTAL ACTIVO	**4,904**	**5,301**	**5,992**	**6,051**	**3,963**	**4,417**
CUENTAS POR PAGAR	703	755	887	1,167	467	562
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	121	-	-	-	70	-
IMPUESTOS POR PAGAR	792	907	1,082	975	567	666
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	1,616	1,663	1,969	2,142	1,104	1,229
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	1,616	1,663	1,969	2,142	1,104	1,229
CAPITAL	1,200	1,254	1,254	1,362	1,254	1,362
RESERVAS DE CAPITAL	240	251	251	251	251	272
RESULTADOS	1,848	2,134	2,518	2,296	1,354	1,554
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	-	-	38	-
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	1,848	2,134	2,518	2,296	1,316	1,554
TOTAL PATRIMONIO	**3,288**	**3,639**	**4,023**	**3,909**	**2,859**	**3,188**
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	**4,904**	**5,301**	**5,992**	**6,051**	**3,963**	**4,417**

Fuente: *Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora /* ***Elaboración:*** *PCR*

ESTADO DE RESULTADOS (USD MILLONES)

COMPONENTES	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	**5,102**	**5,651**	**5,737**	**5,747**	**2,874**	**3,505**
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	5,102	5,651	5,737	5,692	2,874	3,505
COSTOS DE EXPLOTACIÓN	**2,546**	**2,659**	**2,250**	**2,551**	**1,029**	**1,323**
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	900	700	158	461	1	75
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	1,642	1,956	2,089	2,087	1,027	1,247
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	3	3	3	3	1	2
RESULTADOS DE OPERACIÓN	**2,556**	**2,991**	**3,487**	**3,196**	**1,845**	**2,182**
INGRESOS FINANCIEROS	**84**	**71**	**112**	**75**	**39**	**38**
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	2	36	99	62	28	34
INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	82	35	13	13	11	3
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	-	0	-	-
GASTOS FINANCIEROS	**0**	**10**	**0**	**0**	**0**	**0**
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-	-	-	-	-
GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0	0
OTROS GASTOS FINANCIEROS	-	10	-	-	-	-
PERDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS	-	-	-	-	-	-
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	**2,640**	**3,052**	**3,599**	**3,271**	**1,884**	**2,219**
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	792	907	1,082	975	567	666
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	1,848	2,145	2,517	2,296	1,317	1,554
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-	-	1	-	-	0
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO	**1,848**	**2,145**	**2,518**	**2,296**	**1,317**	**1,554**

Fuente: *Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora /* ***Elaboración:*** *PCR*

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoria o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

ANEXO 9

La infrascrita Contadora General de la sociedad **SYSVALORES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA,** por este medio **CERTIFICA:** que la composición accionaria de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	**No. de acciones**
SYSBANC, S.A. DE C.V.	23,999
Jaime Alfonso Grijalva Vinueza	1
Total	**24,000**

Y para los efectos legales correspondientes, se extiende la presente en el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, el diecinueve de marzo de dos mil veintiséis.

sysvalores
Casa de Corredores de Bolsa

Bessy Alejandra Rivera Surio
Contadora General
Sysvalores, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa

DOY FE que la firma que calza en el anterior documento es **AUTÉNTICA** por haber sido puesta de su puño y letra por la señorita **BESSY ALEJANDRA RIVERA SURIO,** quien es de treinta y nueve años de edad, Licenciada en Contaduría Pública, del domicilio del distrito de Mejicanos, municipio de San Salvador Centro, persona a quien conozco portadora de su Documento Único de Identidad número cero tres seis uno dos nueve dos nueve – ocho. Distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de San Salvador, a los diecinueve días del mes de marzo de dos mil veintiséis.