



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

Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora Administradora del
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02**, 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 del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02**; 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 del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 28. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación 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 financiera de la entidad.



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 incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

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

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

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

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

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 20 de enero de 2025

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – EL ENCUENTRO 02

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

Balance General al 31 de diciembre de 2024

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Activo	
<u>Activo corriente</u>	US\$ 8,477.82
Bancos (nota 4)	1,124.18
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	7,340.68
Impuestos (nota 6)	12.96
<u>Activo no corriente</u>	22,771.70
Activos inmuebles titularizados a largo plazo (nota 7)	22,771.70
Total activo	US\$ 31,249.52
Pasivo	
<u>Pasivo corriente</u>	279.29
Documentos por pagar (nota 8)	109.45
Comisiones por pagar	0.05
Honorarios profesionales por pagar (nota 9)	19.00
Otras cuentas por pagar (nota 10)	82.98
Impuestos y retenciones por pagar (nota 11)	37.88
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 13)	29.93
<u>Pasivo no corriente</u>	24,356.55
Ingresos diferidos (nota 12)	12,316.77
Obligaciones financieras a largo plazo (nota 13)	12,036.68
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo (nota 14)	3.10
Excedentes acumulados del Fondo titularización	613.68
Reservas de Excedentes Anteriores	
Excedente del ejercicio	613.68
Total pasivo	25,249.52
Patrimonio	
Participaciones en fondos inmobiliario (nota 15)	6,000.00
Total pasivo y patrimonio	US\$ 31,249.52

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

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – EL ENCUENTRO 02

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

Estado de Determinación de Excedentes del 28 de mayo al 31 de diciembre de 2024

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Ingresos	
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 1,758.79
Ingresos por arrendamientos	1,159.05
Otros ingresos	599.74
Egresos	
<u>Gastos de administración y operación</u>	1,129.72
Por administración y custodia	105.56
Por clasificación de riesgo	19.00
Por auditoría externa	2.80
Por servicios de la deuda	318.53
Por servicios de valuación	5.00
Por seguros	15.62
Por honorarios profesionales	137.13
Por impuestos y contribuciones	335.24
Gastos por activos inmuebles Titularizados	190.84
<u>Gastos financieros</u>	0
Intereses valores titularización	0
<u>Otros gastos</u>	15.39
Otros gastos (nota 16)	15.39
Total de egresos y gastos	1,145.11
Excedente del ejercicio	US\$ 613.68

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

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – EL ENCUENTRO 02

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

Estado de Composición del Excedente Acumulado del 28 de mayo al 31 de diciembre de 2024

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

	<u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
Saldo al 28 de mayo de 2024	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$ 0.00
Déficit del ejercicio		0.00		613.68	613.68
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	0.00	US\$	613.68	US\$ 613.68

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

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – EL ENCUENTRO 02

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

Estado de Flujos de Efectivo del 28 de mayo al 31 de diciembre de 2024

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

		Al 31 de diciembre de 2024
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$	613.68
<i>Cambios netos en activos y pasivos:</i>		
(Disminución) en cuentas y documentos por cobrar		(7,340.67)
(Disminución) en impuestos		(12.96)
(Disminución) en Inmuebles titularizados a largo plazo		(22,771.70)
Aumento en Documentos por pagar		109.45
Aumento en comisiones por pagar		0.05
Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar		19.00
Aumento en Otras cuentas por Pagar		82.98
Aumento en impuestos y retenciones por Pagar		37.88
Aumento en obligaciones financiera a corto plazo		29.93
Aumento en depósito en garantías recibidas a largo plazo		3.09
Aumento en ingresos diferidos		12,316.77
		<u>12,316.77</u>
Flujo de efectivo usado por las actividades de operación		(16,912.50)
Flujo de actividades de financiamiento		
Adquisición de prestamos		17,659.85
Pago de prestamos		(5,623.17)
Participación en FTI		6,000.00
		<u>6,000.00</u>
Flujo de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		18,036.68
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		1,124.18
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo al inicio		0.00
		<u>0.00</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	<u>1,124.18</u>

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

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – EL ENCUENTRO 02

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

Notas a los Estados Financieros del 28 de mayo al 31 de diciembre de 2024

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – EL ENCUENTRO 02, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada nueve de febrero de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario María Martha Molina Delgado, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-3/dos mil veinticuatro, de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Fondo EL ENCUENTRO 02 es con la certificación que con el objeto de reintegrar el Fondo de Titularización, debe de ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente contrato de titularización.

Principales definiciones del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EL ENCUENTRO 02.

Comisionista. Es la sociedad BAMBU LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., que en adelante podrá abreviarse, BAMBU LOUREDES, S.A. DE C.V., nombrada con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para desarrollar el proyecto de construcción, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita a la facultad de BAMBU LOURDES, S. A. DE C.V.

Constructor. Es la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción del proyecto de construcción denominado "EL ENCUENTRO: VALLE DULCE", y que inicialmente será la sociedad PRISMA CENTROAMERICA, S.A. DE C.V.

El constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Contratación del Constructor descrita mas adelante.

Contrato de Comisión para la administración del inmueble. Es el contrato o los contratos a celebrar entre el comisionista y la Titularizadora en virtud del cual la segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción de forma total o parcial al comisionista.

Contrato de Compraventa. Es el contrato a ser suscrito a partir de las obligaciones generadas por la firma del contrato de promesa de Compraventa entre la Titularizadora y Bambu Lourdes, S.A. DE C.V., por medio de la cual se enajenarán los inmuebles donde se desarrollará el proyecto de construcción que constituirá el Activo que integrará el Fondo. Esta transferencia de dominio del Activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, la cual se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora.

De conformidad a los artículos 86 y 87 de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 28).

Unidad Monetaria

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

Según decreto Legislativo No. 57 de fecha 8 de junio de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación, en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – EL ENCUENTRO 02, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

- c. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia de del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.

e. Activos titularizados

La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.

f. Provisiones

Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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. Flujo de Efectivo

Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia de Valores.

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

NOTA 4 BANCOS

Al 31 de diciembre de 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Cuenta discrecional		
Banco de America Centra cta. Discrecional	US\$	99.23
Cuenta colectora		
Banco de America Central Cta. Colectora		792.82
Cuenta comisionista		
Banco de America Central Cta. Comisionista		0.23
Cuenta colectora		
Banco de America Central Cta. RTV		0.23
Cuenta colectora		
Banco Davivienda Salvadoreño		0.25
Cuenta colectora		
Banco Agrícola		231.42
Total bancos	US\$	<u>1,124.18</u>

NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Originador	US\$	7,135.10
Clientes		
El Encuentro Valle Dulce		205.58
Total de cuentas y documentos por cobrar	US\$	<u>7,340.68</u>

NOTA 6 IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas de impuestos se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Impuestos		
Crédito fiscal Iva	US\$	11.75
Impuesto Iva a cuenta por retención		1.21
Total de impuestos	US\$	<u>12.96</u>

NOTA 7 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 22,771.70, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terrenos por US\$ 22,771.70.

Dichos activos del Originador que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la Ley de Titularización de activos fundamentalmente el Contrato de Enagenación de los activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho contrato en lo esencial. El Originador es la sociedad BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V. en su carácter de propietaria de los activos susceptibles de titularización.

Que, con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, el Representante de los Tenedores de Valores tendrá la responsabilidad de vigilar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado según lo establece la ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el Contrato de Enagenación de los Activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes términos: El Originador quien es el dueño y actual poseedor de los inmuebles, derechos, planos, y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición y dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre los inmuebles a título de Compraventa a favor de la titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO DOS, por el precio de US\$5,710.00 CINCO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO DOS emita los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente.

CARACTERISTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos- VTHVCC02.

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos, VTHVCC02 y con cargo a dicho fondo.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al VTHVCC02: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos – VTHVCC02.

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 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-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. Las cantidades de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US\$4,000.00 (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\$1.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
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 Ratings, 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*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US\$2,000.00 (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\$1.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
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 Ratings, 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*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 8 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Originador	US\$	109.45
Total documentos por pagar	US\$	109.45

NOTA 9 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Por servicios de representante de los tenedores	US\$	7.00
Por servicios de clasificación de riesgo		
Pacific Credit Rating		7.00
Por servicios de valuadores		
Por servicios de peritos valuadores		5.00
Total honorarios profesionales por pagar	US\$	19.00

NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Publicaciones	US\$	0.5
Cedeval		0.58
Arrendamientos cobrados por anticipados		81.9
Total otras cuentas por pagar	US\$	<u>82.98</u>

NOTA 11 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de impuestos y retenciones por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$	0.01
Iva debito fiscal		37.87
Total impuestos y retenciones por pagar	US\$	<u>37.88</u>

NOTA 12 INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2024, la cuenta ingresos diferidos se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Ingresos por preventa de proyectos	US\$	12316.77
Total ingresos diferidos	US\$	<u>12,316.77</u>

NOTA 13 OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024, las obligaciones financieras a corto y largo plazo se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de América	US\$	29.93
Subtotal obligaciones financiera a corto plazo		<u>29.93</u>
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de América Central	US\$	12,036.68
Subtotal obligaciones financieras a largo plazo	US\$	<u>12,036.68</u>
Total obligaciones financieras a corto y largo plazo	US\$	<u>12,066.61</u>

NOTA 14 DEPOSITOS EN GARANTIA RECIBIDOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024, los depósitos recibidos a largo plazo se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	
Depósitos por arrendamiento	US\$	3.10
Total documentos por pagar	US\$	<u>3.10</u>

NOTA 15 PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de las participaciones en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	
Participaciones en Proyectos de construcción	US\$	6,000.00
Total participaciones en fondos inmobiliarios	US\$	<u>6,000.00</u>

NOTA 16 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 ascienden a la cantidad de **US\$15.39** y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$8.48, papelería y útiles US\$0.01, publicaciones por US\$ 0.50, trámite Inscripción Casa corredora US\$ 1.00 y gastos de derechos de registro por US\$5.40.

NOTA 17 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 18 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 19 CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2024, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 20 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores EL ENCUENTRO 02, tiene establecidos evaluar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 21 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2024, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2024, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

NOTA 22 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2024, no se tiene impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 23 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024, no hay contingencias que informar.

NOTA 24 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024, no hay cauciones que informar.

NOTA 25 SANCIONES

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

NOTA 26 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Según acta N° 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – El Encuentro 02, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.
- b) Dictamen e Informe Fiscal
El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2024 asciende a un valor de US\$ 31,249.52, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – En Encuentro 02, cumple con una de las condiciones requeridas en el art.131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2025.
- c) Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 por valor de US\$4,000.00 y tramo 2 por valor de US\$2,000.00 haciendo un total de tramos colocados de US\$6,000.00.

Tenedor	Tramo I	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
1	1	28/05/2024	40,000	US\$	4,000.00
1	2	08/07/2024	20,000		2,000.00
	Total		60,000	US\$	6,000.00

NOTA 27 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2024 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – EL ENCUESTRO 02, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- EL ENCUESTRO 02.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVEE02	PCR	"N2"	29/10/2024

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.

NOTA 28 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

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

Las notas que aparecen en las páginas de la 6 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único