

# Informe Anual **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**

A diciembre 2024



**HENCORP**  
Titularizadora

## Índice

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora .....	2
2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores.....	2
3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido.....	3
4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado .....	14
5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período.....	14
6. Informe de Gestión de Riesgos .....	17
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	17
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	19
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado .....	22
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	22
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	23
12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado .....	23
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles .....	25
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	25
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado .....	26
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia .....	27

**1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora**

<b>Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:</b>	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01
<b>Objeto:</b>	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el rendimiento o financiamiento de los Inmuebles de Bambu Lourdes, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas, S.A. de C.V., los cuales consisten en los Inmuebles "Centros Comerciales El Encuentro", ubicados en La Libertad, San Salvador y San Miguel.
<b>Titularizadora:</b>	Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

**2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores**

<b>Junta Directiva de la Titularizadora</b>	
<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alíaro Barillas
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez
Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Administrativa	José Adolfo Galdamez Lara
Gerente Suplente	Felipe Holguín
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera
Gerente General	Eduardo Arturo Alíaro Barillas

Con fecha 10 de enero de 2023, en sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, en el punto XI se acordó la elección del Nuevo Concejo de Gerentes para el período comprendido del 2023 al 2028.

**Representante de los Tenedores de Valores**

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

### **3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido**

- **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVEE Cero Uno".
- **Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, y con cargo a dicho Fondo.
- **Denominación de los Originadores:** Bambu Lourdes, Sociedad Anónima de Capital Variable e Inmobiliaria Las Plazas, Sociedad Anónima de Capital Variable, que pueden abreviarse como Bambu Lourdes, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Las Plazas, S.A. de C.V., respectivamente.
- **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 El Encuentro Cero Uno, cuya abreviación es "VTHVEE Cero Uno".
- **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 indicara en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de dividendos.

- **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVEE Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión.** Monto fijo: Hasta seis millones de dólares de los Estados Unidos de America distribuidos de la siguiente manera: a) Serie Comun: hasta seis millones de dólares de los Estados Unidos de America, b) Serie Preferente: hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie comun en circulación. 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 Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización y de la Superintendencia del Sistema Financiero, se podran 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 tendra como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles; b) Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificara 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 monto de la emisión. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, notificara a la Superintendencia del Sistema Financiero, 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 monto de la emisión; c) Lfmite: bajo ninguna circunstancia los valores emitidos seran mayores que el monto autorizado de seis millones de dólares de los Estados Unidos de America.
- **Numero de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, la suma de los valores emitidos de ambas series no podra ser mayor de sesenta mil.

- **Valor Mínimo y Múltiples de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- **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 este contrato, 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 Consejo 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 CV
- **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 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de colocación.
- **Redención de los Valores:** 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 pre aviso mínimo de treinta 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. 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 los 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 hubiesen 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 los inmuebles, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podrá 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 Distribucion de Dividendos:** A) Para la Serie Comun: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularizacion, pagara Dividendos, segun la Prelacion de Pagos establecida en el Contrato de Titularizacion ya prorrata del numero de títulos de participación en circulacion, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribucion: El Fondo de Titularizacion distribuira Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagaran los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días habiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagaran los Dividendos tres días habiles despues de la Fecha de Declaracion de Dividendos, o el siguiente día habil; iv) Fecha de Declaracion de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarara la distribucion de Dividendos, conforme a esta política, a mas tardar el ultimo día de cada mes, o el siguiente día habil; v) Determinacion del monto a distribuir: Se repartiran los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaracion 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. La reparticion de dividendos a la Serie Comun se podra ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularizacion se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros iii) Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente; B) Para la Serie Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagara Dividendos de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuira Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagaran los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días habiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagaran los Dividendos tres días habiles despues de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día habil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores,

Ltda., Titularizadora declarara la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a mas tardar el ultimo día de cada mes, o el siguiente día habil; v) Determinación del monto a distribuir: De manera mensual a una tasa anual mínima de seis por ciento (ó.00%) y una tasa anual maxima a ser determinada en el momento de la colocación, en función de la utilidad distribuible disponible, sobre el valor nominal de los títulos de Participación de la Serie Preferente y debera pagarse por tanto con anterioridad a todo reparto a la Serie Comun, cuando hayan utilidades; vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia seran acumulativos, cubriendose en los anos subsiguientes con la prelación indicada; vii) cuando dejaren de repartirse por mas de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquiriran el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, asf como los demas derechos de la Serie Comun y lo conservaran hasta que desaparezca el adeudo referido. La repartición de dividendos se podra 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 sera a traves del procedimiento establecido por CEDEVAL. Dicho procedimiento consiste en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitira a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días habiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallara el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregara 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 efectuara un día habil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegrafica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuara antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; III) 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, segun 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., procedera 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 realizara los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El ultimo pago de Dividendos de la emisión se efectuara 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 habil, el pago se realizara el día Habil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizara CEDEVAL, S.A. de C.V., se haran de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlan, departamento de La Libertad; y VIII) Los pagos que realizaran las Casas de Corredoras de Bolsa, se haran de sus oficinas.

- **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del o los Comisionistas para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hara por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a traves 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 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 presente contrato. 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 debera 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 pagaran las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVEE Cero Uno; 3. En tercer lugar, se imputara a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagaran las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartira a prorrata entre los inversionistas.
- **Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:** La Emisión contara con dos Series: a) Serie Comun: Sera 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 del Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula de Política de Distribución de Dividendos de esta sección; b) Serie Preferente: La cual 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 del Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula Política de Distribución de Dividendos de esta sección, esta serie tiene un voto limitado, de manera que solo gozan de voto en las Juntas Generales Extraordinarias. Estructuración de nuevos tramos o series: Sin perjuicio de los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., 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 de este contrato, 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 de este contrato, 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. Aviso de colocación: La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, 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.

- **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) Realizar el pago por la adquisición de los inmuebles establecidos en el Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble; (ii)

Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica del Contrato de Titularización.

- **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta publica se efectuara conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y sera definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación sera 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 unicamente se negociaran a traves 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 integrara con los Inmuebles con la finalidad de generar rendimientos o financiamiento, el cual consiste en tres centros comerciales ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador que tiene las características señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que esta firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, por lo que se considerara parte integrante del mismo.
- **Respaldo de la Emisión:** El pago de Dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estara respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de generar rendimientos a partir de los Inmuebles Construidos, a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el numero de Títulos de Participación en circulación, segun la Prelación de Pagos establecida en este contrato; sirviendose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, segun el siguiente procedimiento:
- **Integración del Fondo de Titularización.** Adquisición de los Inmuebles: Mediante escritura publica de Contrato de Compraventa, los Originadores se obligaran a transferir y haran la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los inmuebles antes descrito. La Titularizadora por medio del Contrato de Compraventa adquirira y aceptara la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización. Una vez el Fondo de Titularización haya

adquirido los Inmuebles, la Titularizadora entregara a los Originadores el precio pactado en el Contrato de Compraventa. Administración del Inmueble por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podra: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; iii) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa o gratuita al Comisionista para ejercer las funciones de administración de los Inmuebles 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 de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza analoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración de los Inmuebles podra ser total o parcial.

- **Plazo de Negociación:** De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendra ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta publica, segun 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 podra ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, debera proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podra 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 podra 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, podra ser modificada solamente con la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, para lo cual se

deberan seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

- **Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, es "Nivel 1" según sesión ordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del cuatro de enero de dos mil diecinueve y con información financiera de los Originadores auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, 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 "Nivel 1" corresponde a acciones que presentan una excelente 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 de Inmuebles en comento los Originadores estarán facultados a realizar aportes adicionales a razón de cien dólares de los Estados Unidos de América o múltiplos de cien por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación de la serie adquirida por el Originador. Todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie adquirida por el Originador.
- **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 presentarle 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.

- **Razones Literates:** El prospecto de emisión contiene impresas las siguientes razones: "La inscripción de la emisión en la Bolsa, 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 Publico Bursatil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

#### **4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado**

##### **Panorama Internacional**

De acuerdo con las Perspectivas Económicas Mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global modere su ritmo, alcanzando un 2.6% en 2024, marcando el tercer año consecutivo de desaceleración. Esta tendencia responde a factores como conflictos geopolíticos prolongados, tensiones comerciales y políticas monetarias más restrictivas. Sin embargo, al inicio de 2024, la actividad global mostró signos de fortaleza gracias al dinamismo económico de Estados Unidos. Las tasas de interés de referencia comenzaron a descender de manera más lenta de lo anticipado debido a persistentes presiones inflacionarias en economías clave.

Se proyecta una reducción de la inflación mundial al 4.5% en 2024, favoreciendo el cumplimiento de los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más pausado. La inflación elevada sigue siendo impulsada por altos precios de productos básicos y choques de oferta, especialmente en el sector alimentario. A pesar de esta tendencia a la baja, fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

##### **Impacto del Fenómeno Climático "La Niña"**

El fenómeno climático "La Niña" continuará afectando significativamente las condiciones meteorológicas en 2024, con mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras. Esto podría interrumpir la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Según datos al cierre de 2023 y junio de 2024, "La Niña" ha sido el evento climático más influyente en la economía global.

## **América Latina y el Caribe: Desafíos y Oportunidades**

Para la región, se estima un crecimiento del 1.8% en 2024, con una recuperación al 2.7% en 2025. La restricción monetaria seguirá limitando el crecimiento a corto plazo; sin embargo, la disminución de la inflación podría permitir a los bancos centrales reducir las tasas de interés, estimulando la inversión. Persisten riesgos como condiciones financieras globales más estrictas, altos niveles de deuda local, desaceleración de la economía china y efectos del cambio climático. Por otro lado, un crecimiento más sólido en Estados Unidos podría contrarrestar los efectos negativos, especialmente en América Central y el Caribe.

Dentro de la región, República Dominicana lidera el crecimiento proyectado con un 5.1%, impulsado por la reducción de la inflación y el dinamismo del sector turístico. Costa Rica sigue con un 3.9%, destacando por sus exportaciones de servicios y turismo. Nicaragua proyecta un crecimiento del 3.7% gracias a la inversión y estabilidad económica, mientras que Honduras alcanzaría un 3.4% con relativa estabilidad macroeconómica. El Salvador espera crecer un 3.2% debido a reformas estructurales, seguido de Guatemala con un 3% y Panamá con un 2.5%, afectado por el cierre de la mina Cobre Panamá y la disminución del tráfico en el Canal de Panamá.

## **Estados Unidos y su Influencia Global**

Estados Unidos sigue siendo clave en la dinámica económica global, influyendo significativamente en Centroamérica y el Caribe. Sus políticas comerciales y cambios en las tasas de interés afectan directamente las cadenas de suministro globales y el comercio internacional. Se espera que la reducción gradual de tasas por parte de la FED fortalezca su economía, con un impacto positivo para la región.

## **Análisis del Sector Inmobiliario**

El sector inmobiliario incluye actividades relacionadas con bienes inmuebles, desde la construcción hasta su comercialización, involucrando a arrendadores, agentes y corredores en la compra, venta, y alquiler de propiedades. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR) a junio de 2024, el PIB del sector construcción

alcanzó US\$559 millones, registrando una contracción del 7.13% frente a los US\$602 millones de junio de 2023, lo que representa una caída de US\$43 millones. Por otro lado, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, con un crecimiento del 4.61% (US\$23 millones más) respecto al mismo periodo de 2023.

En términos del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), la construcción mostró un descenso, pasando de 159.22 en junio de 2023 a 133.52 en junio de 2024. Las actividades inmobiliarias, en cambio, subieron ligeramente de 106.92 a 108.81 en el mismo periodo. En el PIB, las actividades inmobiliarias representaron el 5.88%, un aumento del 0.03% frente al 5.86% de 2023, mientras que la construcción bajó al 6.28% del PIB, desde el 7.04% del año anterior.

Datos del ISSS a marzo de 2024 señalan un crecimiento del 9.7% en construcción y del 7.89% en actividades inmobiliarias, con 30,600 empleos directos y 7,700 indirectos generados en ambos sectores. A pesar de retos como el alza de costos en combustibles, materias primas y escasez de mano de obra, la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) destaca proyectos clave, como el viaducto de Los Chorros, que crearán alrededor de 150,000 empleos directos e indirectos.

La OPAMSS informa que la construcción y el sector inmobiliario representan el 40% de la inversión nacional, impulsada por estrategias para atender la demanda habitacional y mejorar el ordenamiento comercial. Propuestas como incentivos fiscales para proyectos de más de 35 pisos buscan atraer más inversión. Según la Cámara de Comercio e Industria, la construcción y el turismo serán motores clave para la economía en 2024, respaldados por mejoras en trámites de permisos y un ambiente favorable para la inversión. CASALCO proyecta un crecimiento superior al de 2023, impulsado por megaproyectos en telecomunicaciones, salud y medio ambiente, contribuyendo a la estabilidad económica y laboral del país.

## **5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período**

Las Juntas Generales Ordinarias y Juntas Generales Extraordinarias de Tenedores de Valores durante el período del informe han sido el siguiente:

<b>Fecha</b>	<b>Quórum</b>	<b>Carácter de la Junta</b>
20 de marzo 2024	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores

30 de agosto de 2024	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores
----------------------	------	--

## 6. Informe de Gestión de Riesgos

A Junio de 2024 Hencorp Valores administró el Fondo de Titularización Hencorp Valores El Encuentro 01, cuyas emisiones de Valores de Titularización totaliza US\$6 millones y fue colocados en el Mercado de Valores Salvadoreño en 1 tramo el 09 de octubre de 2023.

Los recursos obtenidos fueron invertidos para el pago por la adquisición del Inmueble junto con sus derechos accesorios que incluyen planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas establecidos en el Contrato de Compraventa; Capital de trabajo del Fondo; y/o Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión" del Contrato de Titularización.

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, se realizará conforme a la Política de Distribución de Dividendos, está respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización FTIHVEE01.

Con respecto al pago de obligaciones, estas han sido canceladas oportunamente con los recursos que ingresan a la cuenta colectora del fondo, no siendo necesario el uso de fondos correspondientes a cuentas restringidas.

Se validó el cumplimiento de ratios para el Fondo, habiéndose determinado que está dentro de los parámetros razonables, siendo los resultados obtenidos los siguientes:

No.	Ratio	Medición	Resultado Diciembre/2024
1	Liquidez	Junio y Diciembre	1.11%

2	EBITDA	Junio y Diciembre	144,536
---	--------	-------------------	---------

El fondo de Titularización ha sido calificado por Pacific Credits Ratings, reconocida Agencia de Calificación autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. El rating asignado es N-1.sv.

N-1.sv corresponde a Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos

Fondo de Titularización	Rating 1	
<b>EL ENCUENTRO 01</b>	PCR	N-1

A Diciembre de 2024, el Fondo mantiene el rating otorgado inicialmente.

Se realizó la cuantificación del riesgo de crédito de Hencorp Valores con respecto a los ingresos por administración del Fondo de Titularización que dejaría de percibir en caso este caiga en default, determinándose que el Capital Social de la Titularizadora (US\$1.3 millones) alcanza para cubrir 64,104 veces las potenciales pérdidas por riesgo de crédito para un año calendario. Por lo tanto, el Capital Social es suficiente para hacerle frente pérdidas por riesgo de crédito, originadas por impago y que repercute en la no percepción de ingresos por administración del Fondo de Titularización.

Para la determinación de la Probabilidad de Default, se utilizaron las Matrices de Transición del estudio realizado por Fitch Ratings denominado "Global Structured Finance 2015 Transition and Default Study". El resultado obtenido se muestra a continuación:

Fondo de Titularización	Obligaciones con Hencorp Valores US\$ (1 año)	P(x) Default	Riesgo Crédito US\$ (1 año)	Cobertura de capital HV
<b>El Encuentro 01</b>	31,723	0.38%	120.5	11.299

No se registraron eventos de riesgo operativo tales como: fraude, daños en activos, fallas en sistemas, fallas en procesos, incumplimiento de terceros, desastres e incumplimiento legal, etc. que constituyeran una amenaza para el funcionamiento normal del Fondo de Titularización.

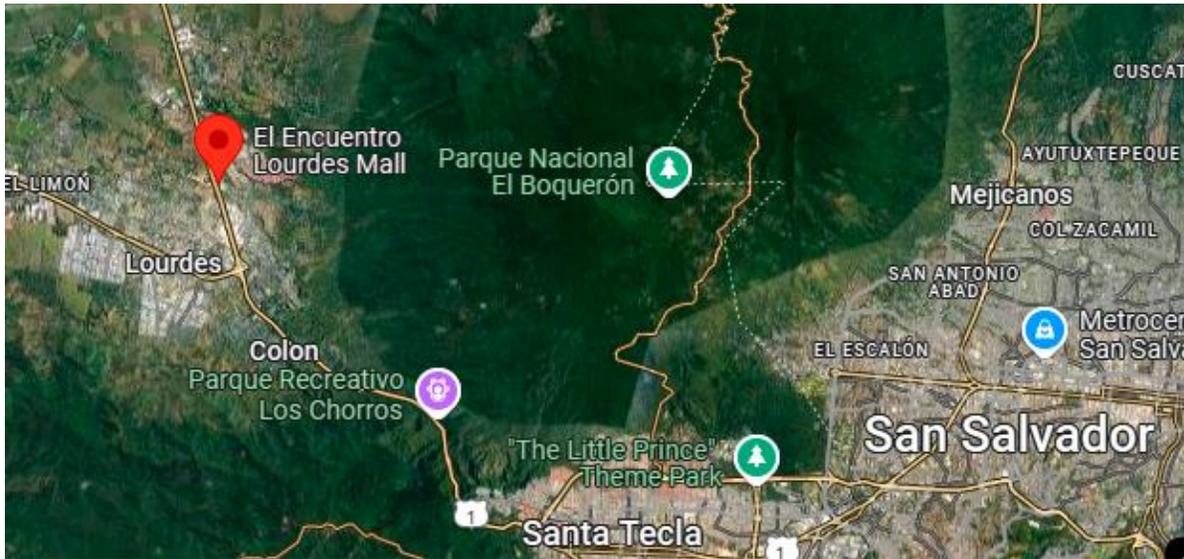
La calificación determinada en Mapa de Riesgos de Fondo de titularización es:

**BAJA**

## **7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 01 es propietario de tres inmuebles donde se encuentran desarrollados los "Centros Comerciales El Encuentro", ubicados en La Libertad, San Salvador y San Miguel.

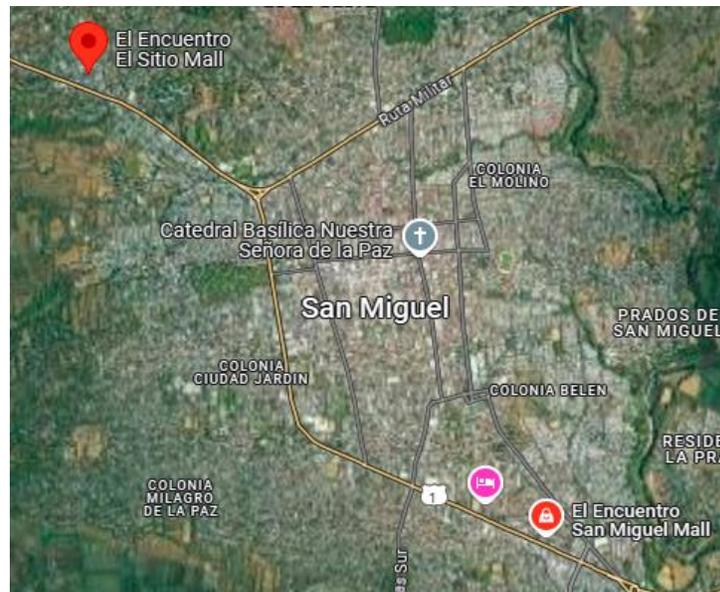
El Centro Comercial Plaza El Encuentro Lourdes se ubica en el kilómetro 24 ½ de la carretera Panamericana que de San Salvador conduce a Santa Ana, Plaza el Encuentro Lourdes, Cantón Lourdes, locales Ancla Supermercado, Local PAD 4, Local PAD 5, Local PAD 6, Local 1, Local 2, Local 3, Local 5, Local 6, Local 7, Local 10, Local 11, local 19, Local 20, Local 21, Local 20 Terraza y Local 18 Terraza, Jurisdicción de Colón y departamento de La Libertad. Los inmuebles se encuentran inscritos, a favor del Fondo de Titularización, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo las Matrículas N°30267310-A0001, N°30267310A0036, N°30267310-A0037, N°30267310-A0038, N°30267310-A0007, N°30267310A0008, N°30267310-A0009, N°30267310-A0011, N°30267310-A0012, N°30267310A0013, N°30267310-A0016, N°30267310-A0017, N°30267310-A0026, N°30267310A0028, N°30267310-A0030, N°30267310-A0029, N°30267310-A0025.



El Centro Comercial Plaza El Encuentro San Marcos se localiza en la Carretera a Zacatecoluca entre Calle Rigoberto Alvayero y Calle Principal, locales Ancla Supermercado, local Nivel Sótano Super Área de Apoyo, Local Super Sala de Ventas, Local Super Suministro Nivel 2, Local PAD 3 Nivel 1, Local 3, Local 4, Local 6, Local 8, Local 14, Local 16, Local 19, Local 35, Local 26, Local 37 y Local Kiosko 4, Jurisdicción de San Marcos y departamento de San Salvador. Los inmuebles se encuentran inscritos en el registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, bajo las Matrículas N°60552394-A0001, N°60552394-A0052, N°60552394-A0053, N°60552394-A0039, N°60552394-A0008, N°60552394-A0009, N°60552394-A0011, N°60552394-A0013, N°60552394-A0015, N°60552394-A0017, N°60552394-A0020, N°60552394-A0032, N°60552394-A0033, N°60552394-A0034 y N°60552394-A0049.



El Centro Comercial Plaza El Encuentro San Miguel se ubica en el kilómetro 141 de la carretera Panamericana (Alameda Roosevelt), Plaza El Encuentro San Miguel, Jurisdicción de San Miguel y departamento de San Miguel. El inmueble está compuesto por dos porciones de terreno que forman un solo cuerpo. Estos se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, bajo las matrículas N°80138728-00000 y N°80090683-00000.



## 8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO CERO UNO- FTIHVEE CERO UNO - se integrará de acuerdo con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de 34 inmuebles por un monto de VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TRES DÓLARES CON DOCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, donde actualmente se encuentran los Centros Comerciales El Encuentro Lourdes, San Miguel y San Marcos. El Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVEE CERO UNO crea con el objeto de financiar el Desarrollo Inmobiliario 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.

## 9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

A diciembre 2024 se adjuntan los gastos realizados por el Fondo al período.

<b>Egresos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Gastos de administración y operación</b>	<b>2,199,638.71</b>
Por Administración y Custodia	33,790.88
Por Clasificación de Riesgo	12,000.02
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,800.08
Por honorarios profesionales	168,739.58
Por Servicios de la Deuda	1,181,406.84
Por Seguros	2,662.17
Impuestos y Contribuciones	486,139.77
Otros Gastos Administrativos	25,033.19
Gasto por Inmuebles Titularizados	287,066.18
<b>Otros Gastos</b>	<b>17,670.88</b>
Otros Gastos	17,670.88
<b>Otros Gastos</b>	<b>615,981.17</b>
Costo de Venta de Bienes Terminados	615,981.17
<b>Total de Egresos y Gastos</b>	<b>2,833,290.76</b>

## 10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año

El valor del título de participación durante el período del informe ha sido el siguiente:

Período	Dividendos repartidos por el Fondo
Diciembre 2024	250,000.00

## 11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles

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:
  - o **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:** 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, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;
- **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

El Fondo de Titularización adquirió financiamiento con el Banco Agrícola, S.A. en fecha 10 de marzo de 2020 por la cantidad de US\$ 16,054,566.00 a un plazo de 12 años a una tasa nominal de 7.25%. La forma de pago del capital es mediante ciento cuarenta cuatro cuotas mensuales y sucesivas de US\$ 165,100.00.

**12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado**

<b>Valor Nominal</b>	<b>Valor Contable</b>	<b>Valor de Mercado</b>
US\$ 100.00	US \$ 114.23	US\$ 100.00

**13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles**

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

**RIESGO DE MORA**

Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre los Originadores y sus arrendatarios, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

**RIESGO REGULATORIO**

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP EL ENCUESTRO CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Activos. 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 FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO CERO UNO 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 FTIHVEE CERO UNO.

### **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 los inmuebles está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona, sin mencionar la cercanía con diversas carreteras principales.

### **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.

El informe de riesgo del Fondo de Titularización se adjunta en el Anexo 1 del presente Informe.

## **14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles**

El Informe de Clasificación de Riesgo del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 1.

## **15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado**

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO UNO no presenta Hechos Relevantes a la fecha de presentación de este Informe.

**16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia**

El Informe y Estados Financieros Auditados del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

# Anexo No. 1

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES  
EL ENCUENTRO CERO UNO – FTIHVEE 01**

<b>Comité No. 238/2024</b>					
<b>Informe con EEFF no Auditados al 30 de junio del 2024</b>			<b>Fecha de comité: 29 de octubre de 2024.</b>		
Periodicidad de actualización: Semestral			Originador perteneciente al Sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador		
<b>Equipo de Análisis</b>					
Rebeca Bonilla <a href="mailto:rbonilla@ratingspcr.com">rbonilla@ratingspcr.com</a>		Adrián Pérez <a href="mailto:aperez@ratingspcr.com">aperez@ratingspcr.com</a>		(503) 2266-9471	
<b>HISTORIAL DE CLASIFICACIONES</b>					
Fecha de información	dic-21	dic-22	dic-23	mar-2024	jun-2024
Fecha de comité	16/03/2023	01/09/2023	29/04/2024	27/08/2024	29/10/2024
Valores de Titularización- Títulos de Participación	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1
Monto de la Emisión hasta US\$6,000,000.00					
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

**Significado de la Clasificación**

**Categoría Nivel 1:** Acciones que presentan una excelente 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. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.*

**Racionalidad**

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación en **"Nivel- 1"** a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera al 30 de junio de 2024.

La clasificación se sustenta en la capacidad del fondo para generar flujos de ingresos provenientes de los cánones de arrendamiento y sus cuotas por CAM, los cuales son suficientes para generar retornos a los inversionistas. Asimismo, se toman en cuenta los contratos de arrendamiento pactados hasta por un plazo de 20 años con empresas de sólido prestigio, lo que permite minimizar el riesgo de impago por parte del FTIHVEE CERO UNO.

**Perspectiva**

Estable

## Resumen Ejecutivo

---

- **La Emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble.** El propósito primordial del Fondo de Titularización de Inmuebles (FTIHVEE01) consiste en generar rendimientos o financiamiento para los Inmuebles Construidos de Bambú Lourdes S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V., con el fin de administrar, operar, vender, alquilar, permutar, entre otras actividades, con la consecuente generación de rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización emitidos por el mismo. Este fondo está destinado al rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos "Centros Comerciales El Encuentro", situados en La Libertad (Colón), San Miguel (San Miguel) y San Salvador (San Marcos).
- **Estructura operativa garantiza el flujo de los ingresos al Fondo.** La principal fuente para el pago de dividendos y la rentabilidad de la emisión se basa en los ingresos generados por el alquiler de los locales pertenecientes a los inmuebles y las cuotas de mantenimiento de áreas comunes de los tres Centros Comerciales. Estos ingresos están respaldados por contratos de arrendamiento a largo plazo, lo que asegura una buena estabilidad en los flujos percibidos por el FTIHVEE01.
- **Contratos con principales arrendatarios aseguran la estabilidad de los flujos futuros.** Súper Selectos es el principal contribuyente a los flujos de ingresos del Fondo de Titularización, representando cerca del 47.19% del total de los ingresos mensuales del fondo. Es relevante destacar que esta entidad cuenta con contratos de arrendamiento en cada uno de los Centros Comerciales, pactados por un plazo de 20 años, lo que proporciona una mayor predictibilidad en los flujos futuros.
- **El Fondo muestra un adecuado desempeño en sus primeros meses de operación.** A junio de 2024, el Fondo reportó ingresos de US\$1,370 miles, con un aumento significativo de 206% respecto a los US\$448 miles a diciembre de 2023<sup>1</sup>, principalmente por arrendamientos de centros comerciales que totalizaron en US\$1,005 miles y mantenimiento de inmuebles. Por su parte, los gastos ascendieron a US\$1,030 miles mostrando un crecimiento en comparación a diciembre del 2023 que totalizaron US\$452 miles, debido a pagos de deuda e impuestos. Como resultado, la utilidad neta resultó en US\$340 miles, con un aumento notable respecto a los US\$21 miles de diciembre, lo que generó un margen neto del 24.8%, superior al -4.8% del periodo anterior.
- **Mejora en la razón de liquidez corriente del Fondo.** A junio de 2024, los activos del Fondo sumaron US\$21,991 miles, con US\$506 miles en activos corrientes (diciembre 2023: US\$352 miles) y US\$21,485 miles en activos no corrientes. Por su parte, los pasivos totalizaron US\$15,991 miles, con US\$694 mil en pasivos corrientes (diciembre 2023: US\$965 miles). En ese sentido, la razón corriente resultó en 0.7 veces, mejorando desde 0.4 veces reportado en diciembre 2023. El patrimonio se mantuvo en US\$6,000 miles, y el endeudamiento financiero se situó en 72.5%, similar a diciembre; mientras que, el apalancamiento patrimonial aumentó a 2.67 veces (diciembre 2023: 2.64 veces).
- **Resguardos Operativos y Legales.** El fondo cuenta con un contrato de compraventa para la transferencia del inmueble, un convenio de administración de cuenta bancaria y un contrato de comisión para la administración del inmueble. Además, como medida de respaldo operativo, la Titularizadora podrá establecer cuentas restringidas para resguardar fondos destinados al pago de obligaciones con los Acreedores Financieros, sin embargo, a la fecha no se reporta la creación de esta.
- **Resguardos Financieros.** El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.2% del valor del Activo Neto, a la fecha de análisis resultó en 1.61%. Asimismo, el fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros hasta un monto máximo equivalente al 150% del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento; en el periodo analizado resultó en 68.37%.
- **Sector inmobiliario muestra moderada dinámica de crecimiento.** A la fecha de análisis, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, reflejando un incremento del 4.61%, equivalente a US\$23 millones, en comparación con junio 2023, cuando se registraron US\$501 millones. En contraposición en términos nominales el PIB del sector construcción totalizó en US\$559 millones, reflejando una contracción de 7.13% (US\$43 millones) en comparación a junio 2023 (US\$602 millones).

## Factores Claves

---

### Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

- No aplica. El fondo cuenta con la clasificación más alta.

### Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Menor nivel de ingresos provenientes de los cánones de arrendamientos que puedan limitar o reducir de manera importante la capacidad del pago de dividendos a los inversionistas.
- Desviaciones significativas en las proyecciones que afecten a la rentabilidad.

---

<sup>1</sup> A junio 2023 el fondo no tenía operaciones, por ende, se hace el comparativo con diciembre 2023.

## 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-MET-P-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-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 6 de noviembre de 2023. Normalizadas bajo los lineamientos del Art. 8 y 9 de la "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.
- **Perfil e Información Financiera de Fondo:** Estados Financieros Auditados del Fondo de Titularización al 31 de diciembre del 2023 y Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2024.
- **Información sobre la Emisión:** Prospecto de la Emisión y Modelo Financiero actualizado a junio 2024.
- **Documentos Legales:** Contrato de Titularización FTIHVEE01, Contratos de Comisión y Administración de los Inmuebles FTIHVEE01 y Contratos de Compraventa - FTIHVEE01.

## Limitaciones potenciales para la clasificación

**Limitaciones encontradas:** Al periodo de análisis, no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.

**Limitaciones potenciales:** A la fecha de análisis no se cuenta con un contrato vigente de seguro para los activos que forman parte el Fondo de Titularización. PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como cualquier cumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización. Además, no se cuenta con la actualización de los cánones de arrendamiento de cada uno de los locales alquilados en los distintos centros comerciales.

## Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico estimado para 2024, el cual se ubicaría en 2.6% en 2024, y continuando con la tendencia de desaceleración por tercer año consecutivo. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por un crecimiento más robusto de la economía de Estados Unidos. Las tasas de interés de referencia han iniciado un descenso más lento de lo previsto debido a las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024, lo que ayudaría a que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento de lo previsto inicialmente. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

El fenómeno climático "La Niña" sigue siendo una de las problemáticas más importantes en la región para las economías en 2024. Se estima que continúe afectando las condiciones meteorológicas con una mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar interrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio de 2024 indican que "La Niña" ha sido el principal fenómeno climático con mayor influencia en las condiciones económicas globales.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran condiciones financieras mundiales más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de la economía de China, que afectaría a las exportaciones de la región, aunado al efecto por el cambio climático. En contraposición, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría contrarrestar los efectos negativos y tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con una tasa de 3.9%, mostrando crecimiento más moderado con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, para Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica; a

pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4%, manteniendo una relativa estabilidad macroeconómica y supeditado a una moderación de la inflación.; mientras que, El Salvador crecería en 3.2%, ante reformas económicas y fiscales estructurales. Adicionalmente, Guatemala estima un crecimiento de 3%, registrando un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Finalmente, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento con una tasa estimada de 2.5%, explicada por el cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las exportaciones e importaciones estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales. Se espera que a medida la FED continúe con el proceso de reducción en las tasas de interés de referencia, la economía estadounidense alcance una mayor dinámica de crecimiento.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes, manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y efectos adversos por el cambio climático, que continúan siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que les permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

### **Desempeño económico de El Salvador**

Al primer semestre de 2024 la actividad económica del país, medida a través del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), presentó un decrecimiento al registrar una variación anual de -2.08%. Este comportamiento ha sido influenciado por menor actividad en rubros fundamentales para la economía, como el sector construcción, que muestra una variación interanual negativa de 16.1%. Por su parte, el Producto Interno Bruto (PIB) registró un aumento de 2.6%, al primer trimestre del año, por debajo del rango proyectado por el Banco Central de Reserva para 2024 (3.0% - 3.5%).

Por su parte, la inflación medida a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ha moderado y colocado en niveles controlados, posterior al efecto inflacionario global. Aunque el índice general ha bajado hasta colocarse en 1.48% a junio de 2024; algunos sectores aún permanecen en niveles altos, como el de restaurantes y hoteles (5.53%), alimentos y bebidas no alcohólicas (3.63%) y salud (2.53%). El pronóstico del BCR para 2024 es que el índice oscile entre 0.5% y 1.0% debido a factores como el comportamiento del precio internacional del petróleo y sus derivados, la continuidad de proyectos de diversificación de la matriz energética impulsados por recursos renovables, lo que permitirá mantener bajos los precios de la electricidad, así como una moderada disminución en los precios de los alimentos.

Con respecto al sistema financiero regulado, la cartera de préstamos neta registró un crecimiento de 5.69% (US\$999 millones), totalizando los US\$18,558 millones, similar al crecimiento promedio de los últimos cinco cierres anuales (5.73%). En cuanto a los depósitos, totalizaron en US\$19,011 millones, con un aumento interanual de 4.15% (US\$758 millones); mientras que, el spread financiero se ubicó en 2.51%, mayor respecto a junio de 2023 (2.20%).

En cuanto a la situación fiscal del país, el Sector Público No Financiero (SPNF) a junio de 2024 registró un déficit fiscal de US\$157.0 millones, mayor al registrado a junio de 2023 (US\$34.2 millones). Cabe aclarar que el déficit a junio de 2024 no incluye la deuda previsional, dado que a partir de la reforma al sistema de pensiones en abril de 2023 se dejó de incluir como parte del SPNF. El comportamiento del déficit se explica por el aumento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron un incremento de 12.1% debido al aumento de gastos corrientes (12.0%) y gastos de capital (12.7%). Por su parte, los ingresos corrientes registraron un incremento de (8.9%), impulsados por los ingresos tributarios netos (11.0%) y por el superávit de operación de Empresas Públicas (33.5%).

Adicionalmente, la balanza comercial reportó un déficit de US\$4,580 millones, aumentando en 5.4% (US\$232.8 millones) como resultado del ligero incremento en las importaciones (+0.04%) y la reducción en las exportaciones (6.7%). El comportamiento en las exportaciones ha estado influenciado por la industria manufacturera de maquila con una disminución de 26.5%, aunado al comportamiento estable de las importaciones, que fueron impulsadas principalmente por las industrias manufactureras (+2.2%).

En cuanto a aspectos sociales, el país ha tenido avances significativos en términos de seguridad y control de la criminalidad, lo que genera un ambiente propicio para el desarrollo de negocios; sin embargo, se han tenido retrocesos en temas como transparencia, percepción de la corrupción y confianza en sistemas democráticos. Adicionalmente, se necesita mantener un crecimiento económico sostenible que permita continuar con la lucha por la erradicación de la pobreza y la alta vulnerabilidad frente a eventos climáticos.

Finalmente, las expectativas de crecimiento económico se mantienen moderadas. Para 2024, el BCR proyecta una tasa de crecimiento real del PIB en un rango del 3.0% al 3.5%, que será impulsado principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo que es promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, que se espera favorezca a las exportaciones. El Salvador tiene como uno de los principales desafíos controlar los niveles de endeudamiento y robustecer los niveles de liquidez del país para afrontar sus compromisos financieros.

### **Análisis del Sector Inmobiliario**

---

El sector inmobiliario engloba todas las actividades relacionadas con bienes inmuebles, como terrenos y edificios, abarcando desde su construcción hasta su comercialización. Esto incluye el trabajo de arrendadores, agentes y corredores dedicados a la compra, venta, alquiler y otros servicios inmobiliarios. Según los datos más recientes del Banco Central de Reserva (BCR) actualizados a junio 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó los US\$559 millones, experimentando una contracción del 7.13% respecto a junio de 2024, cuando se reportaron US\$602 millones, lo que equivale a una disminución de US\$43 millones. En contraste, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, reflejando un incremento del 4.61%, equivalente a US\$23 millones, en comparación con el periodo anterior, cuando se registraron US\$501 millones.

En cuanto a la representación del sector construcción y actividades inmobiliarias con respecto al Índice de Volumen de la Actividad Inmobiliaria (IVAE) a junio de 2024 mostraron un comportamiento levemente decreciente en el caso de las actividades de construcción y ligeramente al alza en cuanto a las actividades inmobiliarias en comparación a sus resultados de junio de 2023. El sector construcción refleja una disminución pasando de un IVAE de 159.22 en junio 2023 a un valor de 133.52 y las actividades inmobiliarias pasaron de 106.92 a 108.81 en junio de 2024.

Las actividades inmobiliarias representaron en un 5.88% el total del PIB reflejando un crecimiento del 0.03% con respecto a junio 2023 (5.86%). En cuanto a las actividades de construcción, representaron en un 6.28% del PIB, registrando un leve decrecimiento del 0.76% (junio 2023: 7.04%). Por otra parte, según los datos a marzo 2024 del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS), la construcción y las actividades inmobiliarias han mostrado un crecimiento significativo del 9.7% y del 7.89%, respectivamente; mientras que los empleos directos en estos sectores sumaban aproximadamente 30,600 empleos directos y 7,700 empleos indirectos.

El sector de la construcción en El Salvador, a pesar de enfrentar desafíos como el aumento de costos en combustibles y materias primas, así como la escasez de mano de obra, muestra una tendencia positiva. La Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) destaca que proyectos como el viaducto de los Chorros y diversas obras públicas generarán unos 150,000 empleos directos e indirectos.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) indica que la construcción y las actividades inmobiliarias representan el 40% de la inversión nacional. Esta inversión se impulsa por estrategias para mejorar la demanda habitacional y el ordenamiento comercial. Además, se ha propuesto un incentivo fiscal para proyectos inmobiliarios de más de 35 pisos. Las proyecciones de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador apuntan a que la construcción y el turismo serán motores clave de la economía este año, mostrando resiliencia a pesar de crisis globales. La demanda de proyectos habitacionales y mejoras en la tramitación de permisos han facilitado un ambiente favorable para la inversión. Para 2024, CASALCO prevé un crecimiento superior al de 2023, gracias a megaproyectos en áreas como telecomunicaciones, salud y medio ambiente. Estas iniciativas no solo fomentarán el crecimiento del sector, sino que también contribuirán a un desarrollo integral y sostenible, mejorando la estabilidad económica y laboral en el país.

### **Estructura de la Titularización.**

---

El FTIHVEE CERO UNO es un Fondo de Titularización creado para generar rendimientos a través del desarrollo inmobiliario de Bambú Lourdes S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. Su objetivo es administrar, operar, vender, alquilar y permutar propiedades, generando rentabilidad mediante dividendos para los tenedores de valores de titularización. Este fondo financia el desarrollo inmobiliario "El Encuentro", que incluye tres centros comerciales en los departamentos de La Libertad, San Miguel y San Salvador. Se constató la documentación legal para su funcionamiento como lo son:

- **Contrato de Compraventa:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, adquirió tres inmuebles de Bambú Lourdes, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas, S.A. de C.V. por un total de US\$ 21,485,603.12 para integrarlos al Fondo de Titularización, con exenciones fiscales y protección contra embargos según la Ley de Titularización de Activos.

#### **Inmuebles que Integran el FTIHVEE01**

Las Sociedades Originadoras son dueñas de múltiples Centros Comerciales, con valores comerciales distintos, de acuerdo con los avalúos realizados por el Ing. Luis Roberto Guifarro Álvarez, inscrito en el asiento PV-0152-2007 de la Superintendencia del Sistema Financiero. Dichas condiciones se resumen en la siguiente tabla:

**INMUEBLES ADQUIRIDOS POR EL FTIHVEE CERO UNO**

Sociedad Originadora Propietaria	Inmuebles	Valor Comercial
Bambú Lourdes, S.A. de C.V.	Centro Comercial El Encuentro Lourdes	US\$ 7.6 millones
Inmobiliaria Las Plazas, S.A. de C.V.	Centro Comercial El Encuentro San Marcos	US\$ 8.7 millones
	Centro Comercial El Encuentro San Miguel	US\$ 5.1 millones
<b>TOTAL</b>		<b>US\$ 21.4 millones</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

- **Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble:** El 22 de noviembre de 2019, la Titularizadora contrató a Bambú Lourdes, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas, S.A. de C.V. como Comisionistas para la administración de los inmuebles del Fondo de Titularización, encargándoles la gestión operativa y comercial de los mismos, incluyendo la recaudación de flujos y la promoción para generar ingresos.
- **Convenio de Administración de Cuenta Bancaria:** El Convenio de Administración de Cuentas Bancarias establece que los Comisionistas y la Titularizadora, junto con un Banco Administrador, gestionarán las Cuentas Colectoras para recibir ingresos de los inmuebles y transferirlos a las Cuentas Discrecionales del FTIHVEE CERO UNO. Estas cuentas tienen restricciones estrictas para evitar transacciones unilaterales, y los fondos deben ser transferidos diariamente por el Banco Administrador, garantizando una gestión segura y controlada de los ingresos.
- **Facultad de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros:** El Fondo de Titularización de Inmuebles, con autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, puede ceder los derechos de cobro de contratos de arrendamiento y otros ingresos, como cuotas de mantenimiento, alquileres de quioscos, espacios publicitarios, ingresos por estacionamiento, ventas de áreas arrendables, préstamos y otros ingresos legales o contractuales, especialmente los primeros ingresos de cada mes.

**Instrumento clasificado.**

Datos Básicos de la Emisión	
<b>Fondo de Titularización:</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVEE CERO UNO"
<b>Emisor:</b>	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, y con cargo a dicho Fondo.
<b>Originador:</b>	Bambú Lourdes, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V., que se podrán abreviarse como las "Sociedades Originadoras"
<b>Monto de la Emisión:</b>	<p><b>1) Monto fijo:</b> Hasta SEIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA distribuidos de la siguiente manera: <b>a) Serie Común:</b> hasta SEIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, <b>b) Serie Preferente:</b> hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común en circulación.;</p> <p><b>2) Aumentos del monto de la emisión:</b> 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 Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización y de la Superintendencia del Sistema Financiero, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: <b>a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:</b> El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles; <b>b) Condiciones precedentes:</b> Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles.</p>
<b>Plazo de la Emisión:</b>	La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de treinta y cinco años.
<b>Estructuración de los Tramos Para Negociar:</b>	La Emisión contará con dos Series: <b>Serie Común:</b> 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. <b>Serie Preferente:</b> La cual 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
<b>Respaldo de la Emisión:</b>	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 de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de generar rendimientos a partir de los Inmuebles Construidos, 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.
<b>Resguardos Financieros:</b>	<b>Política de Endeudamiento:</b> 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 al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.
<b>Resguardos</b>	<b>Política de Liquidez:</b> El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos por ciento del valor del Activo Neto.

<b>Financieros: Mecanismos de Cobertura:</b>	<b>Cuenta Restringida:</b> La Titularizadora 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.
<b>Destino:</b>	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 a) del Contrato de Titularización.

*Fuente: Prospecto de la emisión FTIHVEE01 / Elaboración: PCR*

### **Fondo de Titularizaciones de Inmuebles**

El FTIHVEE CERO UNO se creó con el objeto de generar rendimientos a partir del Desarrollo Inmobiliario 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 financiamiento del Desarrollo Inmobiliario "El Encuentro", el cual consiste en tres centros comerciales ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador.

#### **Ubicación estratégica de los tres centros comerciales**

Los tres centros comerciales se encuentran ubicados en zonas urbanas de alto flujo vehicular. Los centros comerciales San Miguel y Lourdes están ubicados en la Carretera Panamericana, una de las principales carreteras de El Salvador. Y el centro comercial localizado en San Marcos, dispone de una ubicación estratégica cerca de una terminal de autobuses y con alto nivel de tránsito vehicular y peatonal.

#### **Proceso de adquisición de los inmuebles a titularizar**

Primero, se constituyó el FTIHVEE CERO UNO mediante una escritura pública de Contrato de Titularización, lo que permitió la emisión de Valores de Titularización. Luego, las Sociedades Originadoras transfirieron los inmuebles a la Titularizadora a través de contratos de compraventa. La Titularizadora aceptó y adquirió los inmuebles para el Fondo de Titularización. El Fondo de Titularización adquirió los inmuebles y la Titularizadora pagó a las Sociedades Originadoras un total de US\$21.4 millones. Para financiar parte de este monto, se emitieron Valores de Titularización por hasta US\$6 millones. Además, se obtuvieron dos financiamientos: uno de US\$15.40 millones a 15 años y otro de US\$0.25 millones a 5 años, ambos con una tasa de interés anual del 7.90%.

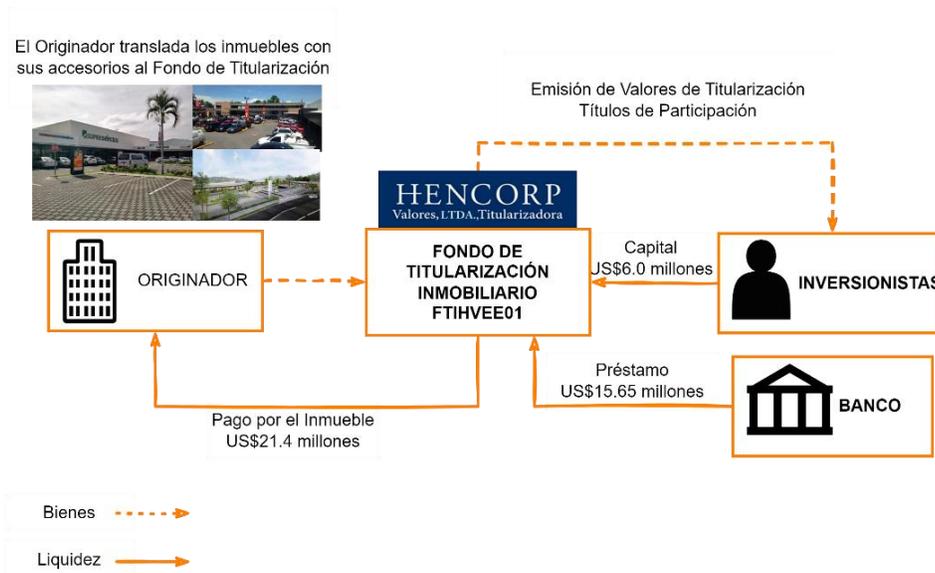
#### **Facultad de cesión irrevocable a título oneroso de derechos sobre flujos financieros futuros**

El Fondo de Titularización de Inmuebles, con autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, puede ceder los derechos de cobro de contratos de arrendamiento y otros ingresos, como cuotas de mantenimiento, alquileres de quioscos, espacios publicitarios, ingresos por estacionamiento, ventas de áreas arrendables, préstamos y otros ingresos legales o contractuales, especialmente los primeros ingresos de cada mes.

#### **Prelación de pagos**

La prelación de pagos del Fondo de Titularización establece que los pagos se realizarán en el siguiente orden: deuda tributaria, acreedores financieros, comisiones a la Titularizadora, costos y gastos adeudados a terceros, reservas de excedentes y, finalmente, dividendos. Los dividendos se pagan al final, por lo que la emisión está dirigida a inversionistas a largo plazo que pueden soportar pérdidas temporales o permanentes. En caso de liquidación, se sigue el orden de prelación de la Ley de Titularización de Activos: deuda tributaria, obligaciones a tenedores de valores, saldos adeudados a terceros, comisiones de gestión y cualquier excedente se reparte entre los inversionistas.

## DIAGRAMA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

### Políticas Financieras del Fondo de Titularización de Inmuebles

Como mecanismo de garantía que tiene como objeto el cumplimiento de las obligaciones del Fondo se deben de cumplir las siguientes políticas:

- **Política 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 (total de activos) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.
- **Política de Liquidez:** El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos por ciento del valor del Activo Neto.

### Respaldo de la Emisión

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, está respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

### Cuentas Bancarias Relacionadas con el Fondo de Titularización

Como respaldo operativo, Bambú Lourdes S.A. de C.V., Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. y la Titularizadora, se constituyen las siguientes cuentas bancarias relacionadas con los Fondos de Titularización:

- **Cuentas Colectoras:** Son las cuentas aperturadas a nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno que tienen como función la recolección de ingresos a ser percibidos por cada uno de los tres Centros Comerciales.
- **Cuentas Discrecionales:** Son las cuentas corrientes bancarias aperturadas en cualquiera de los bancos debidamente autorizados siendo este el Banco Davivienda S.A.<sup>2</sup> para tal efecto de realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero y a nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, de titularidad mancomunada con los Comisionistas. Esta cuenta recibe todos los flujos de las Cuentas Colectoras de cada Centro Comercial y sirve para efectuar los pagos a todos los proveedores de los activos inmobiliarios, del FTIHVEE CERO UNO, Acreedores Financieros, Tenedores de Valores y demás terceros.

<sup>2</sup> Calificación de riesgo: AAA

- **Cuenta Restringida:** La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de obligaciones con Acreedores Financieros.

### **Análisis Financiero de los Inmuebles.**

Los Centros Comerciales “El Encuentro” tienen características similares, incluyendo áreas como anclas internas y externas, pasillos peatonales, estacionamiento, áreas de apoyo y zonas verdes. Los contratos de arrendamiento son homogéneos en duración: 20 años para las anclas y de 1 a 5 años para otros inquilinos. La mezcla comercial es variada, con supermercados, restaurantes, farmacias, bancos y otras empresas de consumo y servicios.

Locales	Composición de los Inmuebles – El Encuentro				
	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Locales	Canon Mensual	Ingresos por CAM	Costos por CAM
<b>Bambú Lourdes, S.A. de C.V.</b>					
Centro Comercial El Encuentro Lourdes	5,727.34	17 locales propios / 14 vendidos	US\$ 53,861.62	US\$ 23,734.89	US\$ 22,492.44
Centro Comercial El Encuentro San Marcos	7,147.38	15 locales propios / 29 vendidos	US\$ 57,603.46	US\$ 26,830.43	US\$ 21,710.40
<b>Inmobiliaria Las Plazas, S.A. de C.V.</b>					
Centro Comercial El Encuentro San Miguel	3,877.33	10 locales propios	US\$ 38,307.43	US\$ 11,278.10	US\$ 8,683.96
<b>TOTAL</b>	<b>16,752.05</b>		<b>US\$ 149,772.51</b>	<b>US\$ 61,843.42</b>	<b>US\$ 52,886.80</b>

**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

Los Centros Comerciales El Encuentro obtienen el 64.79% de sus ingresos mensuales de cuatro arrendatarios principales: Super Selectos, Prisma Moda, Dólar City y Buffalo Wings. Super Selectos aporta el 47.19% de los ingresos y tiene un contrato de 20 años, lo que asegura estabilidad financiera. Los centros tienen locales propios (49%) y vendidos (51%), estos últimos pagan cuotas de mantenimiento. La mayoría de los contratos de arrendamiento incluyen incrementos anuales del 3% en el canon de arrendamiento.

### **Estructura de Financiamiento**

La adquisición de los Centros Comerciales El Encuentro se financió con una combinación de patrimonio y deuda, totalizando US\$21.4 millones. De este monto, US\$6.0 millones se obtuvieron mediante la emisión de Títulos de Participación y US\$15.65 millones a través de deuda. Se asumieron dos créditos: uno de US\$15.4 millones a 15 años y otro de US\$0.25 millones a 5 años, ambos con una tasa de interés del 7.9%.

### **Análisis de la Estructura**

La Clasificación de Riesgo evalúa la volatilidad y rentabilidad en el pago de dividendos a los tenedores de valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno. Tras analizar la estructura de titularización, estabilidad de ingresos, gastos, márgenes de rentabilidad y aspectos legales, se concluye que el fondo puede generar excedentes para dividendos. Los contratos a largo plazo con arrendatarios aseguran la estabilidad de flujos y el pago a inversionistas y acreedores. El administrador del fondo es responsable de ejecutar y monitorear los controles financieros y el buen funcionamiento del fondo.

### **Perfil de la Titularizadora**

#### **Reseña**

El 17 de diciembre de 2007, se publicó la Ley de Titularización de Activos, aprobada por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Posteriormente, el 24 de junio de 2008, el Grupo Hencorp estableció en El Salvador una Sociedad Titularizadora bajo el nombre de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, siendo la primera entidad de su tipo en el país. El 29 de diciembre de 2016, la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó la transformación de Hencorp Valores, S.A. Titularizadora a una Sociedad de Responsabilidad Limitada, cambiando su denominación a Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora.

La titularizadora Hencorp Valores, LTDA., demuestra el compromiso del Grupo Hencorp con el desarrollo de los mercados de capitales en El Salvador y la región. Fundada siguiendo los valores del grupo y con asesoría de expertos internacionales en titularización, su objetivo principal es proporcionar liquidez a activos del sector corporativo salvadoreño, regional y del sector público.

Esto se logra mediante la conexión de dichos activos con el mercado de capitales, ofreciendo un mecanismo adicional de financiamiento y generando nuevos instrumentos bursátiles con niveles de riesgo aceptables. Por lo tanto, hasta la fecha de análisis, la entidad gestiona 26 de las 45 titularizaciones activas dentro del mercado de valores salvadoreño, lo que representa una participación del 57.8%.

### **Gobierno Corporativo**

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora reconoce la importancia de contar con un adecuado Gobierno Corporativo y Código de ética que oriente la estructura y funcionamiento de sus

diferentes departamentos en interés de la sociedad y sus accionistas, así como el apoyo en la toma de decisiones por parte de los diversos Comités.

La estructura de Gobierno Corporativo se soporta a través de:

- Código de Ética y Conducta.
- Código de Gobierno Corporativo.
- Manuales de Políticas, Normas y Procedimientos.
- Comités: Auditoría, Administración Integral de Riesgos, Prevención de Lavado de Dinero y Activos y demás Comités de apoyo.
- Junta Directiva y Alta Gerencia.
- La Misión, Visión, Valores y Objetivos corporativos.

### Estructura Organizacional

En opinión de PCR, Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora posee una estructura organizacional adecuada y su administración de riesgos se encuentra acorde a su modelo de negocio.

### Accionistas y Concejo de Gerentes

En el siguiente cuadro se detallan los principales Participantes Sociales y Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora, con una vigencia de la estructuración de cinco años:

PARTICIPANTES SOCIALES		CONCEJO DE GERENTES <sup>3</sup>	
Accionista	Participación	Cargo	Nombre
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.99%	Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Eduardo Alfaro Barillas	00.01%	Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
<b>Total</b>	<b>100%</b>	Gerente Administrativo	Víctor Manuel Henríquez
		Gerente Administrativo	José Adolfo Galdámez Lara
		Gerente Suplente	Felipe Holguín
		Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
		Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
		Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera

*Fuente: Hencorp Valores, Ltda, Titularizadora / Elaboración: PCR*

### Gestión de riesgos

Para reducir los riesgos asociados al desempeño de sus actividades económicas y en cumplimiento de las Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Bursátiles (NPR-11) emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), Hencorp Valores ha desarrollado un Manual de Gestión de Riesgos. Este tiene como objetivo identificar, medir, controlar, monitorear y comunicar los riesgos, así como las metodologías y herramientas utilizadas en los distintos procesos y líneas de negocio de Hencorp Valores y sus fondos administrados. Hencorp Valores cuenta con una Auditoría Externa, regulada por el Banco Central de Reserva y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para garantizar un manejo adecuado de los riesgos que puedan afectar a la empresa.

### Resultados financieros

Debido a la naturaleza del negocio de la Titularizadora, es crucial evaluar el riesgo de liquidez de la compañía. En este contexto, a junio de 2024, Hencorp ha registrado un leve incremento en su razón corriente frente a su comparativo interanual, alcanzando 3.6 veces (junio 2023: 3.4 veces). Este incremento refleja una sólida capacidad financiera para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

#### LIQUIDEZ (VECES)

Liquidez	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
<b>Razón Corriente</b>	3.3	3.0	3.2	3.0	3.4	3.6

*Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR*

Por otra parte, las utilidades netas reportadas a junio 2024 alcanzaron los US\$1,317 miles, mostrando una contracción de 5.15% (-US\$71.5 miles) respecto a junio 2023, como efecto de la disminución en los ingresos de explotación en un -6.81% (-US\$210 miles). Lo anterior influyó en un ajuste de los indicadores de rentabilidad al reportar un retorno sobre activos (ROA) de 66.4% (junio 2023: 67.4%). Asimismo, el retorno patrimonial (ROE) se ubicó en 92.1%, evidenciando una ligera contracción de 3.9 p.p en comparación a junio 2023. La titularizadora continúa mostrando niveles de rentabilidad altos, por encima de su promedio de los últimos cuatro años.

#### ROA Y ROE (%)

Rentabilidad	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
<b>ROA</b>	32.8%	37.7%	40.5%	42.0%	67.4%	66.4%
<b>ROE</b>	47.2%	56.2%	58.9%	62.6%	96.0%	92.1%

*Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR*

### Análisis Financiero del FTIHVEE CERO UNO

<sup>3</sup> Concejo de Gerentes electo el 17 de enero 2022; con Credencial de Elección del Registro de Comercio al número 58 del Libro 4506 del Registro de Sociedades, del Folio 322 al 324. Fecha de inscripción: 20 de enero 2022

Los activos del Fondo a junio del 2024 totalizaron US\$21,991 miles, de los cuales US\$506 miles corresponden a activos corrientes (diciembre 2023: US\$352 miles); mientras que, US\$21,485 miles son activos no corrientes. En cuanto a los pasivos sumaron US\$15,991 millones, de los cuales US\$694 miles corresponden a pasivos corrientes (diciembre 2023: US\$965 miles) y los pasivos no corrientes totalizaron US\$14,978 miles. Como efecto del resultado de activos y pasivos, la razón corriente a la fecha de análisis resultó en 0.7 veces, siendo ligeramente mayor a la presentada en diciembre de 2023 (0.4 veces).

El patrimonio del Fondo totalizó US\$6,000 miles, sin variaciones desde el inicio de sus operaciones. En cuanto a los indicadores de solvencia; el endeudamiento financiero resultó en 72.5%, similar al reportado en diciembre 2023; mientras que, el apalancamiento patrimonial presentó un valor de 2.67 veces, ligeramente mayor al presentado en diciembre de 2023 (2.64 veces).

Los ingresos del Fondo a junio de 2024 totalizaron US\$1,370 miles mostrando un buen comportamiento en los últimos seis meses (diciembre 2023:US\$448 miles), los cuales están principalmente representados por los ingresos obtenidos del arrendamiento de los locales de los distintos centros comerciales que a la fecha suman US\$1,005 miles. El resto de los ingresos provienen del mantenimiento de los inmuebles. En cuanto a los gastos, totalizaron US\$1,030 miles mostrando un crecimiento en los últimos seis meses (diciembre 2023: US\$452 miles), principalmente por pago de servicio de deuda y por el pago de impuestos/contribuciones.

Tomando en cuenta el comportamiento de ingresos y gastos, la utilidad neta del ejercicio a la fecha de análisis resultó en US\$340 miles. En relación con lo anteriormente expuesto, el margen neto a junio 2024 es de 24.8%.

Los indicadores de rentabilidad presentaron un buen comportamiento, en el caso del ROA resultó en 1.5% (diciembre 2023: -0.1%) y el ROE de 5.67% (diciembre 2023: -0.36%), respondiendo al buen resultado del ejercicio presentado a junio de 2024. El comportamiento del Fondo muestra una tendencia al alza teniendo en cuenta que inició sus operaciones en octubre de 2023, por lo que se proyecta que los rendimientos de este sean buenos. El EBITDA a la fecha de análisis resultó en US\$937 miles, siendo mayor al presentado en diciembre de 2023 (US\$210 miles) y reflejando un mejor desempeño en las operaciones del Fondo en cuando a su recaudación de ingresos por el alquiler de los locales ubicados en los centros comerciales.

### Evaluación de cumplimiento del Fondo.

El análisis financiero del Fondo de titularización muestra el buen comportamiento debido a sus operaciones de alquiler y administración de los Centros Comerciales “El Encuentro” ubicados en los departamentos de San Salvador, San Miguel y La Libertad. En cuanto a la cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros, resultó en 1.57 veces, la cual es mayor a la reportada en diciembre 2023 de 0.91 veces, producto del aumento en la recaudación de ingresos por arrendamiento y de administración de los inmuebles.

#### RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS (MILES DE US\$)

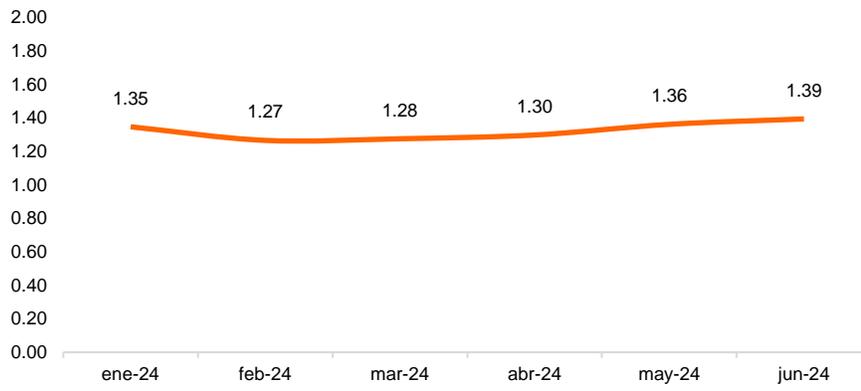
Componente	Real		Proyectado				
	dic-23	jun-24	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Ingresos	449	1,370	2,652	2,566	2,643	2,722	2,803
Gastos	470	1,030	2,049	2,013	1,963	1,908	1,849
Utilidad neta (déficit)	- 21	340	602	552	679	813	954
EBITDA/Gastos Financieros	0.91	1.57	1.00	0.96	1.01	1.05	1.10
ROE	-0.4%	5.67%	10.05%	9.20%	11.33%	13.56%	15.91%
Apalancamiento	2.64	2.67	2.65	2.62	2.62	2.62	2.62

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Análisis de desempeño de Flujos Cedidos.

A junio de 2024, la cuenta colectora registró un monto acumulado de US\$1.8 millones; de dicho monto, las cuotas por alquiler ascendieron a US\$1.3 millones, con lo cual se constató que el Fondo recibió en sus cuentas el canon correspondiente a los distintos centros comerciales que forman parte del Fondo de Titularización, brindando un cumplimiento en el canon de arrendamiento en 1.39 veces.

#### CUMPLIMIENTO DEL CANON (VECES)



**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

---

## Estados Financieros no Auditados del FTIHVEE01

### BALANCE GENERAL FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO EL ENCUENTRO CERO UNO.

Componente	oct-23	dic-23	jun-24
BANCOS	135.90	296.17	354.19
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	89.64	46.68	135.32
IMPUESTOS	0.00	9.80	12.34
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>225.54</b>	<b>352.65</b>	<b>506.00</b>
ACTIVOS EN TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	21,485.60	21,485.60	21,485.60
GASTOS DE COLOCACIÓN	0.00	0.00	0.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0.00	0.00	0.00
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21,485.60</b>	<b>21,485.60</b>	<b>21,485.60</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21,711.14</b>	<b>21,838.25</b>	<b>21,991.60</b>
DOCUMENTOS POR PAGAR	355.36	444.97	445.45
COMISIONES POR PAGAR	0.00	0.17	0.17
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	12.80	6.13	9.33
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	23.21	12.52	18.34
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00	29.13	29.34
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	561.97	472.41	191.57
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>953.34</b>	<b>965.33</b>	<b>694.20</b>
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS LARGO PLAZO	14,844.70	14,844.70	14,844.70
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	49.58	49.58	51.09
DEPÓSITO EN GARANTÍA RECIBIDOS A LARGO PLAZO	0.00	0.00	0.00
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14,894.28</b>	<b>14,894.28</b>	<b>14,978.54</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-136.48	-21.36	-21.36
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>15,711.14</b>	<b>15,838.25</b>	<b>15,991.60</b>
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	6,000.00	6,000.00	6,000.00
GANANCIAS NO REALIZADAS	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>6,000.00</b>	<b>6,000.00</b>	<b>6,000.00</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>21,711.14</b>	<b>21,838.25</b>	<b>21,991.60</b>

### ESTADO DE RESULTADOS FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO EL ENCUENTRO CERO UNO.

Componente	oct-23	dic-23	jun-24
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION</b>	<b>0.00</b>	<b>448.55</b>	<b>1,370.67</b>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	0.00	325.25	1,005.58
OTROS INGRESOS	0.00	123.30	365.09
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0.00</b>	<b>448.55</b>	<b>1,370.67</b>
POR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA	60.83	66.24	16.31
POR CLASIFICACION DE RIESGO	8.00	9.33	8.00
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2.80	2.80	1.40
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	28.42	231.42	596.92
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	0.00	0.00	0.00
POR SEGUROS	0.00	0.93	0.00
POR HONORARIOS PROFESIONALES	20.00	24.00	7.15
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.00	76.76	238.82
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	0.00	41.39	144.56
<b>GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN</b>	<b>120.05</b>	<b>452.88</b>	<b>1,013.16</b>
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	0.00	0.00	0.00
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS	0.00	0.00	0.00
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
OTROS GASTOS	16.43	17.03	17.29
<b>TOTAL GASTO</b>	<b>136.48</b>	<b>469.91</b>	<b>1,030.45</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>-136.48</b>	<b>-21.36</b>	<b>340.22</b>

### INDICADORES FINANCIEROS

INDICADOR	dic-23	jun-24
MARGEN NETO	-4.8%	24.8%
ROA	-0.1%	1.5%
ROE	-0.36%	5.67%
LIQUIDEZ CORRIENTE	0.4	0.7
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO RESPECTO A ACTIVOS	72.5%	72.7%
CAPITAL DE TRABAJO (US\$)	-613	-188

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

**FLUJO DE CAJA**  
**FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO EL ENCUENTRO CERO UNO.**

COMPONENTES	oct-23	dic-23	jun-24
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>-136.48</b>	<b>-21.36</b>	<b>340.22</b>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>0.00</b>	<b>-20,999.58</b>	<b>2.79</b>
(AUMENTO) EN IMPUESTOS	0.00	-9.79	-2.54
(AUMENTO) ACTIVOS TITULARIZADOS	0.00	-21,485.60	0.00
AUMENTO DOCUMENTOS POR PAGAR	0.00	444.97	0.48
AUMENTO COMISIONES POR PAGAR	0.00	0.17	0.00
AUMENTO HONORARIOS PROFESIONALES	0.00	6.13	3.20
AUMENTO EN CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00	-46.68	-88.63
AUMENTO OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.00	12.52	5.81
AUMENTO DEPÓSITOS EN ARRENDAMIENTO	0.00	49.58	1.51
AUMENTO EN IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00	29.12	0.21
AUMENTO INGRESOS DIFERIDOS	0.00	0.00	82.75
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>0.00</b>	<b>-21,020.94</b>	<b>343.01</b>
PARTICIPACIÓN EN FTI	0.00	6,000.00	
PRÉSTAMOS	0.00	15,400.00	0.00
PAGO DE PRÉSTAMOS	0.00	-82.89	-280.84
PAGO DE DIVIDENDOS	0.00	0.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS EN REVALÚO	0.00	0.00	
<b>FLUJO DE CAJA DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>0.00</b>	<b>21,317.11</b>	<b>-280.84</b>
<b>AUMENTO DE EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>0.00</b>	<b>296.17</b>	<b>62.17</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	0.00	0.00	296.17
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>0.00</b>	<b>296.17</b>	<b>358.34</b>

**Estados Financieros de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora**

**BALANCE GENERAL**  
**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA (US\$ MILES)**

COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	0	0	0	0	0	0
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	2,543	3,580	4,350	1,741	3,468	2,771
INVERSIONES FINANCIERAS	143	143	222	2,372	122	472
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,045	1,008	528	1,633	373	546
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	92	71	91	129	94	113
RENDIMIENTOS POR COBRAR	19	-	1	10	1	1
IMPUESTOS	54	92	97	94	50	47
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3,897</b>	<b>4,894</b>	<b>5,289</b>	<b>5,980</b>	<b>4,108</b>	<b>3,950</b>
MUEBLES	10	10	13	12	10	13
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,907</b>	<b>4,904</b>	<b>5,301</b>	<b>5,992</b>	<b>4,118</b>	<b>3,963</b>
CUENTAS POR PAGAR	497	703	755	887	631	467
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	147	121	-	-	-	70
IMPUESTOS POR PAGAR	544	792	907	1,082	595	567
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-	-	-	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,188</b>	<b>1,616</b>	<b>1,663</b>	<b>1,969</b>	<b>1,226</b>	<b>1,104</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,188</b>	<b>1,616</b>	<b>1,663</b>	<b>1,969</b>	<b>1,226</b>	<b>1,104</b>
CAPITAL	1,200	1,200	1,254	1,254	1,254	1,254
RESERVAS DE CAPITAL	235	240	251	251	251	251
RESULTADOS	1,284	1,848	2,134	2,518	1,388	1,354
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	-	-	-	-	38
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	1,283	1,848	2,134	2,518	1,388	1,316
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,719</b>	<b>3,288</b>	<b>3,639</b>	<b>4,023</b>	<b>2,893</b>	<b>2,859</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO</b>	<b>3,907</b>	<b>4,904</b>	<b>5,301</b>	<b>5,992</b>	<b>4,118</b>	<b>3,963</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES DE COMPROMISO DEUDORAS</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>
OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
<b>TOTAL</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES Y DE COMPROMISOS</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>
RESPONSABILIDAD POR OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
<b>TOTAL</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>

*Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR*

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**HENCORP VALORES, Ltda., TITULARIZADORA (US\$ MILES)**

COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3,055</b>	<b>5,102</b>	<b>5,651</b>	<b>5,737</b>	<b>3,084</b>	<b>2,874</b>
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	3,055	5,102	5,651	5,737	3,084	2,874
<b>COSTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1,290</b>	<b>2,546</b>	<b>2,659</b>	<b>2,250</b>	<b>1,170</b>	<b>1,029</b>
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	15	900	700	158	94	1
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	1,272	1,642	1,956	2,089	1,075	1,027
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	3	3	3	3	1	1
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>	<b>1,765</b>	<b>2,556</b>	<b>2,991</b>	<b>3,487</b>	<b>1,914</b>	<b>1,845</b>
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>65</b>	<b>84</b>	<b>71</b>	<b>112</b>	<b>68</b>	<b>39</b>
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	24	2	36	99	59	28
INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	41	82	35	13	9	11
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	0	0	-	-	-
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-	-	-	-	-
GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0	0
OTROS GASTOS FINANCIEROS	7	-	10	-	-	-
PÉRDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1,823</b>	<b>2,640</b>	<b>3,052</b>	<b>3,599</b>	<b>1,981</b>	<b>1,884</b>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	540	792	907	1,082	595	567
<b>RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1,283</b>	<b>1,848</b>	<b>2,145</b>	<b>2,517</b>	<b>1,387</b>	<b>1,317</b>
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-	-	-	1	1	-
<b>RESULTADOS NETOS DEL PERIODO</b>	<b>1,283</b>	<b>1,848</b>	<b>2,145</b>	<b>2,518</b>	<b>1,388</b>	<b>1,317</b>

*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 Auditoría 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 No. 2



**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 TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**, 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 TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01** 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 a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de 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 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 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, 22 de enero de 2025

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**

(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 y 2023**

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

	<b><u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u></b>	<b><u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u></b>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	407.88	352.65
Bancos (nota 4)	241.14	296.17
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	154.85	46.68
Impuestos (nota 6)	11.89	9.80
Activo no corriente	21,005.15	21,485.60
Activos en titularización largo plazo (nota 7)	21,005.15	21,485.60
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 21,413.03</b>	<b>US\$ 21,838.25</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	968.76	965.33
Documentos por pagar (nota 8)	303.07	444.97
Comisiones por pagar (nota 9)	0.17	0.17
Honorarios profesionales por pagar (nota 10)	7.33	6.13
Otras cuentas por pagar (nota 11)	48.13	12.52
Impuestos y retenciones por pagar (nota 12)	30.22	29.13
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias (nota 13)	579.84	472.41
Pasivo no corriente	13,861.72	14,894.28
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo (nota 13)	13,808.26	14,844.70
Depósitos por arrendamiento (nota 14)	53.46	49.58
Excedentes acumulados del fondo de titularización	582.55	(21.36)
Déficit acumulado	(21.36)	0.00
Retiro de excedentes	(250.00)	0.00
Excedentes/déficit del ejercicio	853.91	(21.36)
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 15,413.03</b>	<b>US\$ 15,838.25</b>
Patrimonio	6,000.00	6,000.00
Participaciones en inmuebles (nota 15)	6,000.00	6,000.00
<b>Total pasivo más patrimonio</b>	<b>US\$ 21,413.03</b>	<b>US\$ 21,838.25</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**

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

**Estado de determinación de excedentes del Fondo 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 09 de octubre al 31 de diciembre de 2023.**

(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>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos totales	US\$ 3,687.20	US\$ 448.55
Ingresos por activos titularizados	2,905.88	325.25
Otros ingresos	781.32	123.30
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	2,199.64	452.88
Por administración y custodia	33.79	66.24
Por clasificación de riesgo	12.00	9.33
Auditoría externa	2.80	2.80
Por pago de servicio de deuda	1,181.41	231.42
Por seguros	2.66	0.93
Por honorarios profesionales	168.74	24.00
Por impuestos y contribuciones	486.14	76.76
Gastos por activos inmuebles titularizados	312.10	41.39
Otros gastos	17.67	17.03
Otros gastos (nota 16)	17.67	17.03
Costos de activos titularizados	615.98	0.00
Costos de activos titularizados	615.98	0.00
Total de egresos y gastos	2,833.29	469.91
<b>Excedente/déficit del ejercicio</b>	<b>US\$ 853.91</b>	<b>US\$ (21.36)</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 01**

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

**Estado de Composición de Excedente del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 09 de octubre al 31 de diciembre de 2023.**

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

	Excedentes acumulados		Excedentes del período		Total
<b>Saldo al 09 de octubre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Déficit del ejercicio		0.00		(21.36)	(21.36)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>(21.36)</b>	<b>US\$ (21.36)</b>
Traslado de excedentes		(21.36)		21.36	0.00
Retiro de excedente				(250.00)	(250.00)
Utilidad del ejercicio		0.00		853.91	853.91
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>(21.36)</b>	<b>US\$</b>	<b>603.91</b>	<b>US\$ 582.55</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**

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

**Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 09 de octubre al 31 de diciembre de 2023.**

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

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Excedente/Déficit del ejercicio	US\$ 853.91	US\$ (21.35)
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(108.16)	(46.68)
(Aumento) en impuestos	(2.10)	(9.79)
(Aumento) en activos en titularización	480.45	(21,485.60)
Aumento en documentos por pagar	(141.90)	444.97
Aumento en comisiones por pagar	0.00	0.17
Aumento en honorarios por pagar	1.20	6.13
Aumento en otras cuentas por pagar	35.60	12.52
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	1.10	29.12
Aumento en depósitos por arrendamiento	3.87	49.58
<b><i>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i></b>	<b><i>1,123.97</i></b>	<b><i>(21,020.93)</i></b>
<b>Flujo de actividades financiamiento</b>		
Retiro de excedente	(250.00)	0.00
Participación en FTI	0.00	6,000.00
Adquisición de préstamos	0.00	15,400.00
Pago de préstamos	(929.00)	(82.89)
<b><i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i></b>	<b><i>(1,179.00)</i></b>	<b><i>21,317.11</i></b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>(55.03)</b>	<b>296.17</b>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	<b>296.17</b>	0.00
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 241.14</b>	<b>US\$ 296.17</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

## **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**

(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 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 09 de octubre al 31 de diciembre de 2023.**

(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 Cero Uno**, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada del día veinte de noviembre de dos mil diecinueve ante los oficios de la Notario Gerardo José Alberto Gutierrez Rascón, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-28/2019, de fecha 3 de septiembre de 2019, sesión No CD-35/2023 de fecha 28 de julio de 2023 se autorizó la modificación al asiento registral de ésta emisión y sesión No CD-41/2023 de fecha 6 de septiembre de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0004-2020** de fecha 21 de febrero de 2020.

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 de Valores de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008, Número de Asiento Registral de Emisor EV-002-2010 de fecha dieciséis de julio de dos mil diez.

El objeto de la constitución del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – El Encuentro Cero Uno** es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Seis Millones Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el originador de la cesión de activos al Fondo de Titularización es la Sociedad Bambú Lourdes, S.A. de C.V., e Inmobiliaria La Plazas, S.A. de C.V., que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos por la ley en materia, para efecto de la integración del Fondo de Titularización, para su administración, operación, venta, alquiler, permuta entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización para el rendimiento o financiamiento de los Inmuebles "Centros Comerciales El Encuentro", ubicadas en La Libertad, San Miguel y San Salvador el representante de los Tenedores de Valores, se obliga a gestionar con los originadores, el otorgamiento de los Contratos de Compraventa por suscribirse, por los cuáles se transferirán los inmuebles al Fondo de Titularización los inmuebles. Dichos Contratos, en lo esencial, se regirán de acuerdo a los Contratos de Promesa de Compraventa de inmuebles y por los siguientes términos. I) Bambú Lourdes, S.A. de C.V., que es dueña y actual poseedora de los inmuebles a los que se refiere el literal I) y II) del numeral 21) de la cláusula 1) "Definiciones" del presente instrumento y se transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden sobre dichos inmuebles al Fondo de Titularización o a título de Compraventa a favor de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para el Fondo de Titularización Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno por el precio de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES DOLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. II) Inmobiliaria Las Plazas, S.A. de C.V., que es dueña y actual poseedora de los Inmuebles a los que se refiere el literal III) del numeral 21) de la cláusula 21) de la cláusula 1) "Definiciones" del presente instrumento y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden sobre dichos inmuebles al Fondo de Titularización a título de Compraventa a favor de Hencorp Valores Ltda., Titularizadora para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno por el precio de TRES MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL CUARENTA Y UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. El pago de por los inmuebles que conformarán el fondo se realizará una vez el Fondo de titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno formalice el financiamiento conforme se detalle en los documentos de la transacción. De conformidad a los artículos ochenta y seis y siete 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 sea muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones, registrales y marginales.

## **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 xx).

### Unidad Monetaria

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

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 con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales o 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 de Activos 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 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 sobre 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 del Sistema Financiero.  
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

#### NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco davivienda	US\$ 38.08	US\$ 89.91
<b>Cuenta Colectora</b>		
Banco davivienda	202.93	206.26
Banco de América Central	0.13	0.00
<b>Total bancos</b>	<b>US\$ <u>241.14</u></b>	<b>US\$ <u>296.17</u></b>

#### NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El saldo de la cuenta y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
---	---

**Cuentas y documentos por cobrar**

El Encuentro Lourdes	US\$	34.29	US\$	24.95
El Encuentro San Miguel		82.09		10.98
El Encuentro San Marcos		28.47		10.76
Otras cuentas por cobrar		10		0.00
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>US\$</b>	<b>154.85</b>	<b>US\$</b>	<b>46.69</b>

**NOTA 6 IMPUESTOS**

El saldo de la cuenta de impuestos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<b><u>Al 31 de</u></b> <b><u>diciembre de</u></b> <b><u>2024</u></b>		<b><u>Al 31 de</u></b> <b><u>diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
<b>Impuestos</b>				
Iva crédito fiscal	US\$	9.93	US\$	7.97
Impuesto Iva a cuenta por retención		1.96		1.83
<b>Total impuestos</b>	<b>US\$</b>	<b>11.89</b>	<b>US\$</b>	<b>9.80</b>

**NOTA 7 ACTIVO TITULARIZADO A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 21,005.15**, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de **US\$ 0.00** y los activos en titularización a largo plazo por **US\$ 21,005.15**, los cuales se encuentran integrados así:

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 21,485.60**, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de **US\$ 0.00** y los activos en titularización a largo plazo por **US\$ 21,485.60**, los cuales se encuentran integrados así:

		<b><u>Al 31 de</u></b> <b><u>diciembre de</u></b> <b><u>2024</u></b>		<b><u>Al 31 de</u></b> <b><u>diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
<b>Activos en titularización a largo plazo</b>				
Bienes inmuebles	US\$	21,005.15	US\$	21,485.60
<b>Total activos titularizados a largo plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>21,005.15</b>	<b>US\$</b>	<b>21,485.60</b>

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, está conformado de acuerdo con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de un inmueble por un monto de SEIS MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

El Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVEE CERO UNO ha sido creado con el objeto principal el rendimiento o financiamiento de los inmuebles construidos para su operación, venta, alquiler, permuta entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. La administración del Fondo de Titularización corresponderá a la sociedad Hencorp Valores Ltda., Titularizadora de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y operaciones establecidas en dicho artículo.

El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización de Inmuebles, a través del arriendo o sub arriendo de sus locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de Kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los tenedores de Valores de Titularización-Títulos de participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles.

### **LAS CARACTERISTICAS DE LA EMISIÓN DEL FONDO SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:**

#### Tramo 1

#### Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en su calidad de administradora del FTIHVEE01 Valores de Titularización – Títulos de participación.
2. Monto a negociar: US\$6,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
3. Fecha Colocación: 9 de octubre de 2023
4. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
5. Precio Base: US\$100.00000%
6. Precio Base: US\$0.10
7. Valor mínimo y múltiplos de la contratación Un título de participación por US\$ 100.00 y múltiplos de US\$0.10
8. Numero de valores a colocar: 60,000
9. Plazo de la emisión: 35 años
10. 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)
11. Base de cálculo: Año calendario
12. Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanillas de la Bolsa de Valores de El Salvador.
13. Horario de ingreso de Ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
14. Redención Anticipada: 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 anticipadamente 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 acordados únicamente por el Consejo de Gerente de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores de Valores debiendo realizarse a través de Cedeval.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
16. Calificación de riesgo inicial: NIVEL UNO, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058.
18. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

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 solvencia del emisor.

#### NOTA 8 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Originador	US\$ 303.07	US\$ 444.97
<b>Total Documentos por pagar</b>	<b>US\$ 303.07</b>	<b>US\$ 444.97</b>

#### NOTA 9 COMISIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de comisiones por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Por custodia	US\$ 0.17	US\$ 0.17
<b>Total Comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 0.17</b>	<b>US\$ 0.17</b>

#### NOTA 10 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$ 2.00	US\$ 2.00
Por servicios de clasificación de riesgos	5.33	1.33
Por servicios de auditoría externa	0.00	2.80
<b>Total Honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 7.33</b>	<b>US\$ 6.13</b>

#### NOTA 11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Servicios de publicidad	US\$ 0.00	US\$ 3.00
Cedeval	5.53	5.52
Provisión gastos de papelería	4.00	4.00
Arrendamientos cobrados por anticipados	38.60	0.00
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ <u>48.13</u></b>	<b>US\$ <u>12.52</u></b>

## NOTA 12 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$ 0.21	US\$ 0.00
IVA debito fiscal	30.01	29.13
<b>Total impuestos y retenciones por pagar</b>	<b>US\$ <u>30.22</u></b>	<b>US\$ <u>29.13</u></b>

## NOTA 13 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Obligaciones financieras de a corto y largo plazo</b>		
Principal	US\$ 573.63	US\$ 465.78
Intereses	6.21	6.63
<b>Subtotal obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>US\$ <u>579.84</u></b>	<b>US\$ <u>472.41</u></b>
<b>Obligaciones financieras de largo plazo</b>		
Adeudado por préstamos	13,808.26	14,844.70
<b>Subtotal obligaciones financieras de largo plazo</b>	<b>US\$ <u>13,808.26</u></b>	<b>US\$ <u>14,844.70</u></b>
<b>Total de obligaciones</b>	<b>US\$ <u>14,388.10</u></b>	<b>US\$ <u>15,317.11</u></b>

En fecha dieciséis de octubre de 2023 se adquirió préstamo crédito decreciente por la cantidad de QUINCE MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA US\$ 15,400.00, con destino restitución de deuda, plazo de 15 años, tasa nominal de 7.90% anual, la tasa de interés anual podrá ser ajustada de acuerdo a las condiciones de del mercado, de manera quincenal a opción del banco los días uno y quince de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, manteniendo un diferencial máximo de hasta siete puntos con relación a la tasa de referencia publicada por el Banco, la cual en esta fecha es del 16.25%, Tasa efectiva de 8.21% anual, forma de pago 179 cuotas de capital e intereses por US\$146.28 mensuales y una última por el saldo remanente al vencimiento del crédito, celebrado mediante GARANTIA, promesa de Hipoteca abierta a constituirse a favor del banco en un plazo no mayor a 15 días calendario posteriores a la formalización del presente crédito sobre los siguientes inmuebles: Hipoteca abierta por US\$ 7,500.00 para el plazo de 20 años sobre el condominio Centro Comercial Masferrer, ubicado en el municipio de Colón, departamento de la Libertad, sujeto a régimen de condominio, que incluirá los siguientes 17 inmuebles: Local ancla supermercado, locales 1,2,3,4,5,6,7,10,11,19,20 y 21 terraza local 18, terraza local 20, PADs 4,5 y 6. Se contará con cesión de beneficios emitida por ACSA a favor del Banco por US\$ 2,296.53 correspondiente a póliza de seguro contra todo riesgo sobre dicho inmueble. Hipoteca abierta por US\$ 10,562.61 a un plazo de 20 años sobre el condominio El Encuentro San Marcos, ubicado en el municipio de San Marcos, departamento de San Salvador, sujeto a régimen de condominio, que incluirá los siguientes 15 inmuebles: Nivel sótano super área de apoyo locales 3,4,6,8,14,16,19,35,36, 37 del nivel 1, PAD 3 nivel uno, Kiosko 4 nivel uno, super sala de ventas nivel uno y super suministro nivel dos. Se contará con cesión de beneficios emitida por ACSA a favor del Banco por US\$ 2,296.53 correspondiente a póliza de seguro contra todo riesgo sobre dicho inmueble.

#### NOTA 14 DEPOSITOS EN GARANTIA RECIBIDOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Depósitos por arrendamiento	US\$ 53.46	US\$ 49.58
<b>Total depósitos en garantía recibidos a largo plazo</b>	<b>US\$ 53.46</b>	<b>US\$ 49.58</b>

#### NOTA 15 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ 6,000.00	US\$ 6,000.00
<b>Total de participación en fondos inmobiliarios</b>	<b>US\$ 6,000.00</b>	<b>US\$ 6,000.00</b>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVEE01.

## **NOTA 16 OTROS GASTOS**

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de **US\$17.67** se encuentra integrado así: Otros gastos de US\$0.84 y gastos derechos de registros de US\$16.83.

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de **US\$17.03** se encuentra integrado así: Colocación de valores de titularización de US\$ 7.50, Derechos de asiento registral de US\$0.90, Papelería y útiles de US\$4.03, Publicaciones de US\$3.00, Trámite inscripción casa corredora de U\$1.00 y Costo Centro Nacional de Registros integración del Fondo de Titularización de US\$0.60.

## **NOTA 17 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen activos titularizados en mora.

## **NOTA 18 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen retiros de excedentes.

## **NOTA 19 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 ENCUESTRO 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

**Daños materiales:**

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que 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 y 2023, 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 y 2023, 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
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores de El Salvador 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 y 2023, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

## **NOTA 23 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay contingencias que informar.

## **NOTA 24 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay cauciones que informar.

## **NOTA 25 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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) Aprobación de los estados financieros

Según acta número 301 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EL ENCUENTRO 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

Según acta número 261 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EL ENCUENTRO 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2023.

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2024 asciende a un valor de **US\$21,413.03**, para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EL ENCUENTRO 01, por lo tanto 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 diciembre de 2024 y 2023 los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El encuentro CERO UNO colocados en fecha 09 de octubre de 2023, se detallan a continuación:

Tenedores	Tramo	US\$	Monto Colocado	Fecha de colocación	Movimiento		US\$	SALDO AL 31/12/2023
					Aumento	Disminución		
1	1	US\$	3,000.00	09/10/2023			US\$	3,000.00
2	1		3,000.00	09/10/2023				3,000.00
<b>TOTALES</b>		<b>US\$</b>	<b>6,000.00</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>US\$</b>	<b>6,000.00</b>

## NOTA 27 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01, cuenta con una clasificación "Nivel 1" otorgada por Pacific Credit Rating con información financiera de los Originadores no auditada al 30 de junio de 2024 y con fecha de comité 29 de octubre de 2024.

### Significado de la clasificación

Categoría Nivel 1: Acciones que presentan una excelente 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 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 de 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 7 a la 19 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