

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

A diciembre 2025



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	15
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	15
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	17
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	20
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	20
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	21
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	21
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	23
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	23
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	24
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia	25

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

Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01
Objeto:	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.
Titularizadora:	Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

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

Concejo de Gerentes de la Titularizadora	
Cargo	Nombre
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alíaro Barillas
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez
Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Administrativa	José Adolío 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 Bursatil 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 Bursatil 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

En el marco de las proyecciones globales, el año 2025 se perfila como un periodo de recuperación para la región de América Latina y el Caribe, con un crecimiento estimado del 2.7%. Para El Salvador, este entorno favorable se verá potenciado por una reducción en las presiones inflacionarias, permitiendo que las tasas de interés comiencen a descender de forma más consistente. Este alivio financiero será clave para dinamizar la inversión privada y facilitar el flujo de capitales hacia sectores estratégicos, apoyado además por la resiliencia de la economía estadounidense, que seguirá impulsando el comercio y el consumo interno.

Un factor determinante para el desempeño económico de 2025 será la configuración climática. Tras un inicio de año marcado por el establecimiento tardío del fenómeno de La Niña, el país enfrentará un régimen de lluvias más intenso durante la temporada invernal. Si bien esto favorece la generación de energía renovable y el llenado de los embalses, también plantea desafíos para el sector agropecuario debido al riesgo de inundaciones en zonas bajas y exceso de humedad en cultivos de granos básicos. La gestión de estos riesgos climáticos será fundamental para evitar volatilidades en los precios de los alimentos y asegurar que la inflación mantenga su trayectoria hacia la baja.

En cuanto a los motores productivos, el sector de la construcción y las actividades inmobiliarias liderarán la actividad económica nacional. La ejecución de megaproyectos de infraestructura, como el viaducto de Los Chorros y modernas obras en salud y telecomunicaciones, actuará como un

potente generador de empleo, proyectando la creación de miles de puestos de trabajo directos e indirectos. Este auge constructor se verá complementado por un sector inmobiliario en expansión, incentivado por nuevas normativas de altura y una demanda habitacional sostenida. En conjunto con el turismo, estos sectores serán los pilares que permitirán a El Salvador aspirar a un crecimiento sólido, siempre que se logren mitigar los efectos de eventos climáticos extremos y se mantenga la estabilidad macroeconómica frente a la incertidumbre del mercado global.

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:

Fecha	Quórum	Carácter de la Junta
6 de mayo de 2025	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores
17 de noviembre de 2025	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores
1 de diciembre de 2025	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

6. Informe de Gestión de Riesgos

A junio de 2025 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 Junio/2025
1	Liquidez	Junio y Diciembre	0.85%
2	EBITDA	Junio y Diciembre	151,316

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.

Fondo de Titularización	Rating 1	
EL ENCUENTRO 01	PCR	N-1

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
El Encuentro 01	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.

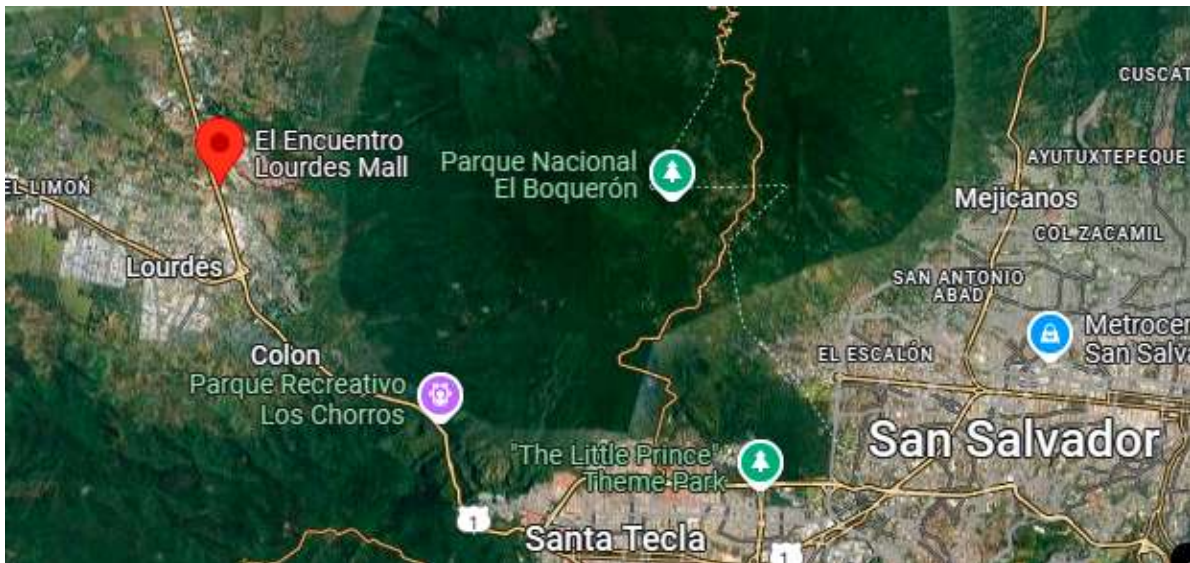
La calificación determinada en Mapa de Riesgos de Fondo de titularización es:

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.

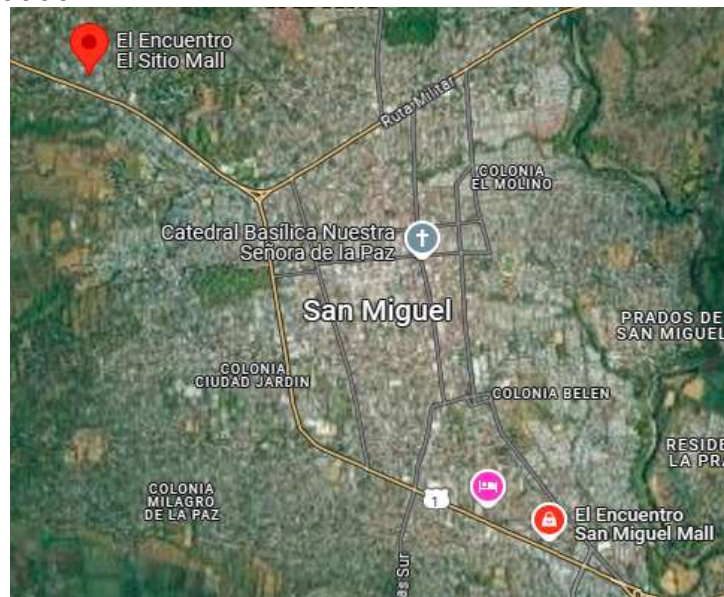
El Centro Comercial Plaza El Encuentro Lourdes se ubica en el kilómetro 24 ½ de la carretera Panamericana que de San Salvador conduce a Santa Ana, Plaza el Encuentro Lourdes, Cantón Lourdes, locales Ancla Supermercado, Local PAD 4, Local PAD 5, Local PAD 6, Local 1, Local 2, Local 3, Local 5, Local 6, 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 2025 se adjuntan los gastos realizados por el Fondo al período.

Egresos	Al 31 de diciembre de 2025
Gastos de administración y operación	2,070,369.83
Por Administración y Custodia	36,181.82
Por Clasificación de Riesgo	8,000.04
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,858.38
Por honorarios profesionales	14,300.00
Por Servicios de la Deuda	1,099,042.67
Por Seguros	30,472.18
Impuestos y Contribuciones	497,108.52
Otros Gastos Administrativos	10,925.50
Gasto por Inmuebles Titularizados	371,480.72
Otros Gastos	9,269.63
Otros Gastos	9,269.63
Otros Gastos	688,021.69
Costo de Venta de Bienes Terminados	688,021.69
Total de Egresos y Gastos	2,767,661.15

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

El rendimiento durante el período del informe ha sido el siguiente:

Período	Dividendos repartidos por el Fondo
Diciembre 2024	108,000.00

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.
 - o **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 Davivienda, S.A. en octubre de 2023 por la cantidad de US\$ 15,400,000.00 a un plazo de 15 años a una tasa nominal de 7.90%.

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

Valor Nominal	Valor Contable	Valor de Mercado
US\$ 100.00	US \$ 111.25	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 ENCUENTRO 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 ENCUESTRO CERO UNO presenta los siguiente Hechos Relevantes a la fecha de presentación de este Informe:

Fecha de Ocurrencia	Evento
02/05/2025	Calificación de Riesgo de la Clasificadora PCR
13/05/2025	Pago de Dividendos
20/10/2025	Actualización de calificación de riesgos de la Clasificadora PCR
03/11/2025	Actualización de calificación de riesgos de la Clasificadora PCR

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 ENCUESTRO 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

Comité No. 226/2025					
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio del 2025			Fecha de comité: 07 de octubre de 2025		
Periodicidad de actualización: Semestral			Originador perteneciente al Sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador		
Equipo de Análisis					
Sonia Rivas srivas@ratingspcr.com		Adrian Perez aperez@ratingspcr.com		(503) 2266-9471	
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES					
Fecha de información	dic-2022	dic-2023	jun-2024	dic-2024	jun-2025
Fecha de comité	01/09/2023	29/04/2024	29/10/2024	29/04/2025	07/10/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1
Monto de la Emisión hasta USD 6.0 Millones					
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 no auditada al 30 de junio de 2025.

La clasificación se fundamenta en la buena capacidad del fondo para generar flujos de ingresos provenientes de los cánones de arrendamiento y de las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes del inmueble (CAM), los cuales son apropiados para generar retornos a los inversionistas. Asimismo, se consideran contratos de arrendamiento celebrados con empresas de sólido prestigio, pactados hasta por 20 años plazo, minimizando el riesgo de impago. Por último, se evidencia una mejora en los niveles de liquidez y un endeudamiento controlado.

Perspectiva.

Estable

Resumen Ejecutivo.

- **Respaldo legal y operativo funcional y alineado con los objetivos del fondo.** El fondo cuenta con contratos de compraventa, gestión de activos, y convenios para la administración de cuentas bancarias. La estructura permite establecer cuentas restringidas para asegurar el cumplimiento de obligaciones, aunque actualmente opera únicamente con cuentas colectora y discrecional. El fondo financia y administra los Centros Comerciales El Encuentro, ubicados en La Libertad (Lourdes Colón), San Miguel (San Miguel) y San Salvador (San Marcos), con el objetivo de generar rentabilidad mediante actividades inmobiliarias operativas.
- **Holgado cumplimiento de los resguardos financieros y adecuada cobertura.** El ratio de endeudamiento se ubicó en 67.0 %, muy por debajo del límite máximo permitido (150 % del valor del Patrimonio Autónomo). El fondo también superó el saldo mínimo requerido en disponibilidades (0.2 % del Activo Neto) situándose en 0.9 %. La cuenta colectora registró ingresos por USD 1.7 millones, con una cobertura de 1.9 veces. Estos indicadores reflejan una gestión financiera prudente, con control del apalancamiento y adecuada liquidez operativa.
- **Desempeño financiero del fondo adecuado.** Durante el primer semestre del 2025, el fondo generó ingresos por USD 2.1 millones, representando un crecimiento interanual del 51.9 %, impulsados principalmente por ingresos provenientes de arrendamientos, los cuales pasaron de 1.0 a 1.7 millones. No obstante, los gastos totales

aumentaron a USD 1.7 millones (+69.6 %), debido a costos asociados a los activos titularizados. Como resultado, la utilidad neta alcanzó USD 0.3 millones, con una leve contracción del 1.5 % respecto al mismo período del año anterior.

- **Gestión operativa favorable y flujos estables de arrendamiento.** El cumplimiento puntual de los pagos por parte de los arrendatarios ha fortalecido los ingresos operativos del fondo. A pesar del aumento en los gastos, estos se han mantenido dentro de márgenes razonables y controlados, permitiendo que el fondo supere las proyecciones establecidas en el modelo financiero base.
- **Estructura financiera aceptable con mejoras en liquidez y rentabilidad.** Al cierre de junio de 2025, los activos totales disminuyeron un 4.2 % respecto al mismo período del año anterior, mientras que los pasivos se redujeron en 5.8 %, sin afectar la composición patrimonial del fondo. La liquidez mejoró significativamente, con un ratio de 1.0 veces (junio 2024: 0.7 veces), asegurando la cobertura de obligaciones de corto plazo. La rentabilidad (ROEA) alcanzó 14.1 %, superando ampliamente el nivel reportado un año atrás. El nivel de endeudamiento se mantiene controlado y el patrimonio estable, lo que respalda la solvencia y estabilidad del fondo en el mediano y largo plazo.
- **Sector construcción muestra un buen desempeño durando el año.** Al segundo trimestre de 2025, el sector construcción se consolidó como el principal motor del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), con un incremento de 29%. Las actividades inmobiliarias presentaron una tendencia positiva, aunque más moderada, registrando un aumento de 5.73%. Ambos sectores presentan un desempeño favorable, impulsados por el desarrollo de proyectos públicos y privados, mejoras en los niveles de seguridad e incentivos fiscales, los cuales dinamizan la inversión en el sector por parte de la diáspora salvadoreña y de actores locales a la vez que potencian el interés en proyectos vinculados al turismo.

Factores Claves.

Factores que de manera individual o en conjunto podrían llevar a un incremento en la clasificación.

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

Factores que de manera individual o en conjunto podrían llevar a una reducción en la clasificación.

Disminución sostenida en los ingresos operativos, que afecten la capacidad del fondo para cumplir con sus obligaciones de pagos, acompañada de incumplimientos en los resguardos financieros, particularmente en los límites de endeudamiento y liquidez requeridos. Adicionalmente, eventuales cambios regulatorios que impacten el marco legal de la titularización.

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.

PCR usó los estados financieros auditados del fondo de titularización al 31 de diciembre de 2024 y los estados financieros intermedios a junio de 2025. También usó información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, actualización del modelo financiero, entre otros documentos.

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: PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como cualquier incumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización.

Panorama Internacional.

La economía mundial ha enfrentado desafíos importantes al primer semestre de 2025, marcados principalmente por tensiones comerciales y nuevos conflictos geopolíticos. La incertidumbre por la aplicación de aranceles de parte de la mayor economía mundial hacia sus socios comerciales, conflictos bélicos y geopolíticos en diversas regiones del mundo y condiciones climáticas más extremas han generado una desaceleración sobre las expectativas del crecimiento mundial. De acuerdo con las perspectivas económicas del Banco Mundial, el crecimiento económico global se moderará en 2025 al pasar de una previsión inicial de 2.7 % a 2.3 %; mientras que, para 2026 la revisión a la baja es desde 2.7 % a 2.4 %.

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en

Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

Otros factores que serán cruciales sobre el desempeño económico de la región y del mundo son los cambios en las políticas monetarias. Posterior a la primera revisión a la baja en las tasas de referencia por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos, se prevén dos cambios adicionales en 2025; aunque dependerá de la evolución del mercado laboral estadounidense y los efectos aún inciertos del impacto de los aranceles en la economía norteamericana. Otros aspectos incluyen los efectos de eventos climáticos aún más extremos y situaciones económicas domésticas de los países en diferentes regiones. El panorama internacional, en conclusión, tiene una alta dependencia de acuerdos y consensos que puedan alcanzarse entre los principales actores económicos y políticos del mundo, y su impacto sobre las otras economías emergentes y en desarrollo.

Desempeño económico de El Salvador.

Al primer semestre de 2025 El Salvador refleja un panorama macroeconómico relativamente estable respecto a los últimos años, marcado por un crecimiento y actividad económica modestos; mientras que se mantiene una inflación controlada y se denota una mejora en el perfil de liquidez del sistema financiero y monetario impulsado por un incremento significativo en el flujo de remesas y turismo. Adicionalmente, y derivado del acuerdo sobre el Servicio Ampliado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), se percibe una situación fiscal más controlada, lo que ha contribuido a mejorar el riesgo país; aunque aún se mantienen niveles de endeudamiento elevados.

Al cierre de 2024 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) resultó en 2.6 %, por debajo de la proyección inicial del Banco Central de Reserva (BCR) que lo situaba en un rango de 3.0 % y 3.5 %; mientras que el PIB trimestral a marzo de 2025 es de 2.3 %; en línea con lo que también se refleja en el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) a mayo de 2025 de 2.7 %. Ambos indicadores coinciden en que los sectores que están dinamizando el crecimiento son construcción, actividades financieras y de seguros, y transporte. La perspectiva de crecimiento para 2025 se sitúa en 2.2 %, según datos proyectados del Banco Mundial.

La liquidez del sistema financiero y monetario presenta una mejora como resultado de un aumento interanual significativo en el flujo de remesas y un aumento moderado de exportaciones y financiamiento externo. En ese sentido, se observa una base monetaria mayor, un crecimiento de depósitos en el sistema financiero que además presenta métricas de liquidez mayores y un aumento en las reservas internacionales netas. Por otra parte, la inflación se mantiene controlada, con un Índice de Precios al Consumidor (IPC) que presenta aumentos modestos en el primer trimestre y una variación a la baja en el trimestre dos como resultado de reducciones principalmente en los precios de transporte y alimentos, y bebidas no alcohólicas, principalmente. La perspectiva al cierre de 2025 es que se mantenga en niveles cercanos al 1 %, según el FMI.

La balanza comercial continúa presentando un déficit importante; sin embargo, se destaca el crecimiento tanto en importaciones como en exportaciones en el periodo, que reflejan una dinámica buena del comercio internacional; a pesar de la coyuntura arancelaria global. Por otra parte, el país ha registrado un aumento significativo de remesas en el primer semestre que representan un crecimiento de 17.9 %, como resultado de políticas migratorias más restrictivas que incentivaron el envío de fondos como medida precautoria y de la expectativa de aplicación de un impuesto al envío de remesas del 1 % en Estados Unidos, de donde proviene el mayor flujo.

En el sector fiscal, el panorama presenta una evolución favorable producto de la mejora en el perfil de deuda a raíz del compromiso técnico con el Fondo Monetario Internacional sobre un Acuerdo de Financiamiento Ampliado que libera la presión sobre las finanzas públicas y devuelve al país a la senda de financiamiento externo. A la fecha, el país ya ha recibido los primeros desembolsos derivado de este acuerdo, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos. Aunque a junio de 2025, los datos del BCR sobre el Sector Público No Financiero (SPNF) muestran un mayor déficit, la expectativa es que a partir del financiamiento del FMI y otras multilaterales, el país logre una sostenibilidad fiscal y mejore los niveles de endeudamiento en el mediano plazo.

Los desafíos económicos globales, el crecimiento económico modesto y limitaciones económicas estructurales son desafíos para el país; que, sin embargo, tiene oportunidades en un ambiente de seguridad local, una dinámica positiva en turismo y flujo favorable de remesas que impulsan el consumo privado. Mantener un perfil macroeconómico, político y social estable también podría favorecer a la inversión extranjera directa que impulse la creación de empleos y dinamice la oferta laboral.

Análisis del Sector Inmobiliario.

El sector inmobiliario abarca el desarrollo, financiamiento, gestión y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo vivienda, oficinas, comercios, infraestructura industrial y proyectos turísticos. Mientras que la construcción genera la oferta física de activos, el sector inmobiliario determina la estructuración financiera, la administración de riesgos y la

colocación de estos activos, elementos clave que impactan la liquidez, la exposición al riesgo y la sostenibilidad de los proyectos.

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente estratégico de la economía nacional, al impulsar el crecimiento urbano, dinamizar la inversión pública y privada, generar empleo y atender necesidades clave como la reducción del déficit habitacional y la modernización de la infraestructura del país. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), a junio de 2025 el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó USD 1,432.45 millones, con un crecimiento interanual del 29%, consolidándose como la principal actividad que contribuyó al crecimiento del PIB en el segundo trimestre de 2025. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,166.22 millones, registrando un incremento del 5.73%, reflejando un desempeño estable y complementario dentro del sector.

El crecimiento del sector construcción (28.87 %) y del sector inmobiliario (3.59 %) refleja un desempeño robusto impulsado por proyectos estratégicos de gran envergadura, tanto públicos como privados, incluyendo el Aeropuerto del Pacífico, el Viaducto Francisco Morazán, el Hospital Nacional Rosales y el proyecto Arela. A esto se suma el efecto positivo de incentivos fiscales recientes, como la Ley para el Fomento de Proyectos Inmobiliarios en Altura y el Decreto Legislativo No. 007/2023, que fortalecen la inversión en construcción y recuperación de inmuebles. En conjunto, estos factores mejoran la liquidez, la viabilidad de los proyectos y la capacidad de absorción de riesgos del sector, elementos clave para su evaluación crediticia y de sostenibilidad.

En línea con la recuperación del sector, se estima que la generación de empleo alcance los 166,000 puestos, evidenciando una recuperación sostenida tras la contracción de 11.51 % registrada entre 2018 y 2021 debido a los efectos de la pandemia. La proyección de aumento en la ocupación se respalda en más de 120 proyectos activos a nivel nacional y un total de USD 3,100 millones liberados para inversión durante el primer semestre de 2025. Este dinamismo no solo impulsa la actividad económica, sino que fortalece la capacidad del sector para absorber riesgos laborales y financieros, elementos clave para su evaluación de sostenibilidad y estabilidad.

El sector inmobiliario y de construcción ha mostrado un desempeño destacado durante 2025, impulsado por la mejora en la seguridad, el aumento del consumo y la demanda de la diáspora. Se proyecta que el crecimiento se modere en el corto y mediano plazo. El alza significativa en los precios de mercado podría generar un desfase entre la oferta y la capacidad adquisitiva de ciertos segmentos de la población, afectando la accesibilidad a la vivienda en zonas urbanas de alta demanda. Adicionalmente, la concentración de proyectos en el Área Metropolitana plantea desafíos para un desarrollo urbano inclusivo y podría intensificar la congestión vial, al aumentar la movilidad de la mano de obra durante la construcción y de los residentes. Estos factores representan riesgos potenciales para la sostenibilidad del sector y deben ser considerados en la evaluación de su perfil de riesgo.

Perfil de la Titularizadora.

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, fue constituida en el año 2008 con la finalidad de constituir, integrar y administrar los procesos de titularización en El Salvador. Pertenece al Grupo Hencorp, un conglomerado con presencia en América Latina y Estados Unidos. Opera bajo el marco regulatorio del mercado de valores salvadoreño y cumple con los estándares normativos establecidos por las autoridades financieras. La titularizadora es líder en el mercado salvadoreño, con amplia experiencia y solidez, gestionando el 40.6 % del patrimonio total de las titularizaciones activas.

Estructura gerencial y gestión de riesgos.

La agencia considera adecuada la estructura accionaria y el liderazgo de la titularizadora, destacando un sólido gobierno corporativo respaldado por su Junta Directiva conformada por profesionales con experiencia en el sector. Además, cuenta con manuales, comités y principios éticos que apoyan a la toma de decisiones estratégicas en favor de la entidad y sus accionistas. Para cumplir con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NPR-11) y mitigar riesgos, Hencorp Valores implementó un Manual de Gestión de Riesgos y cuenta con auditoría externa regulada, asegurando una gestión conforme a los estándares normativos.

Resultados financieros

Debido a la naturaleza del negocio, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la titularizadora. En ese contexto, a junio de 2025, el ratio de liquidez corriente se mantuvo sin variaciones respecto a su periodo comparativo (3.6 veces). Estos datos reflejan que la entidad continúa demostrando una sostenida capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

En cuanto a sus ingresos y egresos, estos fluctuaron de manera positiva, permitiendo que la utilidad neta fuera de USD 1,553.7 (+18.0 % respecto a junio de 2024: USD 1,316.5 miles). Debido a este incremento, los indicadores de rentabilidad se vieron favorecidos, registrando un ROAA de 70.4 % (junio 2024: 66.4 %). Asimismo, el ROEA se ubicó en 97.5 % (junio 2024: 92.1 %), cifras muy por encima del promedio de los últimos cuatro años (2021 – 2024: ROA: 39.5 % y ROE: 59.1 %). Estos resultados reflejan no solo una mayor eficiencia operativa, sino también la capacidad del fondo para generar rendimientos superiores de manera consistente, consolidando su estabilidad financiera y fortaleciendo su resiliencia frente a posibles fluctuaciones futuras.

El patrimonio de la titularizadora se ubicó en USD 3,188.1 miles, un aumento del 11.5 % respecto a junio de 2024 (USD 2,859.3 miles), impulsado principalmente por los resultados del ejercicio a junio de 2025, que crecieron USD 199.2 miles respecto al mismo período del año anterior, y por el incremento del capital social, de USD 1,254.0 a USD 1,362.0¹. Este ajuste de capital responde al cumplimiento del capital mínimo requerido para las sociedades titularizadoras de activos, cuyo nivel fue modificado durante 2024. El crecimiento del patrimonio refleja la solidez financiera de la titularizadora y su capacidad para cumplir con los requerimientos regulatorios.

Estructura de la Titularización.

El FTIHVEE CERO UNO es un Fondo de Titularización creado con el objetivo de desarrollar, financiar y generar rendimientos a través del desarrollo inmobiliario de Bambú Lourdes S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. Busca administrar, operar, vender, alquilar y permutar propiedades, generando rentabilidad mediante dividendos para los tenedores de valores de titularización. La titularización financia el desarrollo inmobiliario de los "Centros Comerciales El Encuentro", ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, "FTIHVEE CERO UNO".
Monto de la Emisión:	Hasta USD \$6,000,000.00
Plazo de la Emisión:	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.
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.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Destino de los fondos:	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.
Resguardos Financieros:	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 al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.
Mecanismos de Cobertura:	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 las obligaciones con los Acreedores Financieros.

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

Análisis Financiero del FTIHVEE01.

En opinión de la calificadora, durante el primer semestre de 2025 el fondo mostró un desempeño financiero adecuado, sustentado en ingresos estables. No obstante, el incremento significativo en los gastos redujo la utilidad neta. El balance evidencia una estructura patrimonial sólida, con mejoras en los indicadores de liquidez y endeudamiento, los cuales se mantienen dentro de los límites regulatorios, reflejando capacidad de resiliencia y sostenibilidad en el corto y mediano plazo.

Resultados Financieros.

A la fecha de análisis, los resultados financieros del fondo reflejan un desempeño favorable, respaldado por un crecimiento sostenido en los ingresos (+51.9 % respecto a junio de 2024). En contraste, los gastos totales presentaron un incremento interanual del 69.6 %, explicado principalmente por mayores costos asociados a los activos inmuebles titularizados. Como resultado, la utilidad neta alcanzó los USD 0.3 millones, cifra levemente inferior a la obtenida en el mismo período del año anterior. A pesar del incremento en los gastos, se observó una mejora en la eficiencia operativa, que pasó de 73.9 % en junio de 2024 a 50.9 % a la fecha de análisis, lo que refleja una mejor capacidad del fondo para generar ingresos frente a sus costos operativos. En línea con ello, se evidenció una mejora en los niveles de rentabilidad: el retorno sobre activos promedio anualizado (ROAA) incrementó de 1.6 % a 3.9 %, mientras que el retorno sobre patrimonio promedio anualizado (ROEA) pasó de 5.7 % a 14.1 %.

En opinión de la calificadora, el desempeño financiero del fondo es adecuado y estable. Pese al aumento en los costos operativos, el crecimiento sostenido de los ingresos ha contribuido a mejorar tanto la eficiencia como la rentabilidad.

¹Modificado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Titularización de Activos y el artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, el cual pasó de USD 1,253,700.00 a USD 1,361,948.00

Se espera que esta tendencia continúe en el mediano plazo, apoyada por una gestión eficiente y un entorno operativo favorable.

Análisis del Balance General.

En lo que respecta a las cuentas de balance, a junio de 2025, el fondo mantiene una estructura financiera estable, con una ligera disminución interanual en el tamaño total de activos (-4.2 %) y pasivos (-5.8 %), sin afectar negativamente su composición patrimonial. La posición de liquidez muestra una mejora significativa, con un ratio de 1.0 veces (junio 2024: 0.7 veces), lo que evidencia una cobertura adecuada de las obligaciones de corto plazo mediante sus activos líquidos. Por su parte, los niveles de endeudamiento se mantienen controlados, y el patrimonio permanece constante, lo que respalda la solvencia del fondo en el mediano y largo plazo.

Análisis del desempeño del fondo.

Cumplimiento de resguardos financieros

De acuerdo con lo establecido en el prospecto, el fondo está autorizado a adquirir obligaciones financieras con acreedores, pudiendo registrar en sus libros contables un monto máximo equivalente al ciento cincuenta por ciento (150.0 %) del valor del Patrimonio Autónomo. A la fecha de análisis, dicho ratio se ubicó en 67.0 %.

Adicionalmente, el contrato de titularización establece que el fondo debe mantener, en todo momento, un saldo mínimo equivalente al 0.2 % del valor del Activo Neto en su cuenta de disponibilidades, incluyendo efectivo, depósitos bancarios y cartera de inversiones financieras con vencimiento menor a seis meses. A la fecha, este indicador se sitúa en 0.9 %.

Ambos resguardos financieros se encuentran holgadamente dentro de los límites contractualmente establecidos, lo que refleja una gestión prudente del apalancamiento y de la liquidez operativa.

A la fecha de análisis se constató que la cuenta colectora recibió USD 1.7 millones, con una cobertura de 1.9 veces, contando con el respaldo necesario para cubrir sus compromisos financieros.

En opinión de la calificadora, el fondo ha mantenido un desempeño financiero favorable, respaldado por el cumplimiento oportuno en los pagos de cánones por parte de los arrendatarios, lo que ha contribuido al fortalecimiento de los ingresos operativos. Aunque los gastos han registrado un aumento, se mantienen dentro de parámetros razonables, permitiendo que la utilidad neta supere lo proyectado en el modelo financiero base. Este desempeño refleja no solo estabilidad, sino también resiliencia operativa, lo que respalda la capacidad del fondo para enfrentar posibles fluctuaciones de ingresos y mantener sostenibilidad en el mediano plazo.

RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS (MILLONES DE USD)

Componente	Real			Proyectado				
	jun-24	dic-24	jun-25	jun-25P	2025P	2026P	2027P	2028P
Ingresos	1.37	3.69	2.08	1.28	2.57	2.6	2.7	2.8
Gastos	1.03	2.83	1.75	1.06	2.11	2.1	2.0	1.9
Utilidad neta	0.34	0.85	0.33	0.22	0.46	0.6	0.7	0.9
EBITDA/Gastos Financieros	1.57	1.72	1.60	1.42	1.11	0.95	1.00	1.04
ROE	5.7%	14.2%	14.1%	3.62%	7.63%	9.72%	11.95%	14.30%
Apalancamiento	2.67	2.57	2.51	2.53	2.55	2.53	2.53	2.53

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

Estados Financieros No Auditados del FTIHVEE01.

BALANCE GENERAL					
FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO EL ENCUENTRO CERO UNO. (MILLONES DE USD)					
Componente	oct-23	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
BANCOS	0.1	0.3	0.2	0.4	0.2
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.1	0.0	0.2	0.1	0.6
IMPUESTOS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ACTIVO CORRIENTE	0.2	0.4	0.4	0.5	0.8
ACTIVOS EN TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	21.5	21.5	21.0	21.5	20.3
GASTOS DE COLOCACIÓN	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ACTIVO NO CORRIENTE	21.5	21.5	21.0	21.5	20.3
TOTAL ACTIVO	21.7	21.8	21.4	22.0	21.1
DOCUMENTOS POR PAGAR	0.4	0.4	0.3	0.4	0.0
COMISIONES POR PAGAR	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
PRÉESTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	0.6	0.5	0.6	0.2	0.7
PASIVO CORRIENTE	1.0	1.0	1.0	0.7	0.8
PRÉESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS LARGO PLAZO	14.8	14.8	13.8	14.8	13.5
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1
DEPÓSITO EN GARANTÍA RECIBIDOS A LARGO PLAZO	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
PASIVO NO CORRIENTE	14.9	14.9	13.9	15.0	13.5
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.5
TOTAL PASIVO	15.7	15.8	15.4	16.0	15.1
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
GANANCIAS NO REALIZADAS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL PATRIMONIO	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	21.7	21.8	21.4	22.0	21.1

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

ESTADO DE RESULTADOS					
FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO EL ENCUENTRO CERO UNO. (MILLONES DE USD)					
Componente	oct-23	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	0.0	0.4	3.7	1.4	2.1
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	0.0	0.3	2.9	1.0	1.7
OTROS INGRESOS	0.0	0.1	0.8	0.4	0.4
TOTAL INGRESOS	0.0	0.4	3.7	1.4	2.1
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
POR CLASIFICACION DE RIESGO	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	0.0	0.2	1.2	0.6	0.6
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
POR SEGUROS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
POR HONORARIOS PROFESIONALES	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.0	0.1	0.5	0.2	0.3
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	0.0	0.0	0.3	0.1	0.2
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	0.1	0.5	2.2	1.0	1.1
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	0.0	0.0	0.6	0.0	0.7
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
GASTOS FINANCIEROS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
OTROS GASTOS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL GASTO	0.1	0.5	2.8	1.0	1.7
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	-0.1	0.0	0.9	0.3	0.3

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 2025, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01** al 31 de diciembre de 2025 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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, 24 de enero de 2026

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 2025 y 2024

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


	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Activo		
Activo corriente	2,690,304.82	407,881.14
Bancos (nota 4)	2,122,071.47	241,139.28
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	556,961.59	154,849.98
Impuestos (nota 6)	11,271.76	11,891.88
Activo no corriente	20,317,132.45	21,005,154.14
Activos en titularización largo plazo (nota 7)	20,317,132.45	21,005,154.14
Total activo	US\$ 23,007,437.27	US\$ 21,413,035.28
Pasivo		
Pasivo corriente	892,921.80	968,766.71
Documentos por pagar (nota 8)	2,205.95	303,069.85
Comisiones por pagar (nota 9)	171.88	171.88
Honorarios profesionales por pagar (nota 10)	8,041.75	7,333.36
Otras cuentas por pagar (nota 11)	55,210.28	48,127.76
Impuestos y retenciones por pagar (nota 12)	30,463.75	30,220.12
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias (nota 13)	796,828.19	579,843.74
Pasivo no corriente	14,965,086.13	13,861,714.78
Ingresos Diferidos	2,041,861.50	0.00
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo (nota 13)	12,864,837.03	13,808,259.66
Depósitos por arrendamiento (nota 14)	58,387.60	53,455.12
Excedentes acumulados del fondo de titularización	1,149,429.34	582,553.79
Déficit acumulado	582,553.79	-21,355.92
Retiro de excedentes	-108,000.00	-250,000.00
Excedentes/déficit del ejercicio	674,875.55	853,909.71
Total pasivo	US\$ 17,007,437.27	US\$ 15,413,035.28
Patrimonio	6,000,000.00	6,000,000.00
Participaciones en inmuebles (nota 15)	6,000,000.00	6,000,000.00
Total pasivo más patrimonio	US\$ 23,007,437.27	US\$ 21,413,035.28

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 19 son parte integral de los Estados Financieros.


 Lic. Melvin Balmora Cruz
 Contador General


 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

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


 Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador único



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 2025 y 2024.

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

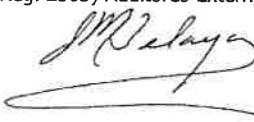
	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Ingresos		
Ingresos totales	US\$ 3,442,536.70	US\$ 3,687,200.47
Ingresos por activos titularizados	2,657,570.70	2,905,875.52
Otros ingresos	784,966.00	781,324.95
Egresos		
Gastos de administración y operación	2,070,369.83	2,199,638.71
Por administración y custodia	36,181.82	33,790.88
Por clasificación de riesgo	8,000.04	12,000.02
Auditoría externa	2,858.38	2,800.08
Por pago de servicio de deuda	1,099,042.67	1,181,406.84
Por servicios de valuación	10,925.50	0.00
Por seguros	30,472.18	2,662.17
Por honorarios profesionales	14,300.00	168,739.58
Por impuestos y contribuciones	497,108.52	486,139.77
Gastos por activos inmuebles titularizados	371,480.72	312,099.37
Otros gastos	9,269.63	17,670.88
Otros gastos (nota 16)	9,269.63	17,670.88
Costos de activos titularizados	688,021.69	615,981.17
Costos de activos titularizados	688,021.69	615,981.17
Total de egresos y gastos	2,767,661.15	2,833,290.76
Excedente del ejercicio	US\$ 674,875.55	US\$ 853,909.71

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 19 son parte integral de los Estados Financieros.


 Lic. Melvin Balmore Cruz
 Contador General


 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

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


 Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único



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 2025 y 2024.

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

Saldo al 09 de octubre de 2024	US\$	0.00	US\$	(21,355.92)	US\$	(21,355.92)
Traslado de excedentes		(21,355.92)		21,355.92		0.00
Retiro de excedente				(250,000.00)		(250,000.00)
Excedente del ejercicio		0.00		853,909.71		853,909.71
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	(21,355.92)	US\$	603,909.71	US\$	582,553.79
Traslado de excedentes		582,553.79		(582,553.79)		0.00
Retiro de excedente				(108,000.00)		(108,000.00)
Excedente del ejercicio		0.00		674,875.55		674,875.55
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	561,197.87	US\$	588,231.47	US\$	1,149,429.34

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 19 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmori Cruz
Contador General



Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

(Handwritten signature)

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

(Handwritten signature)

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único



FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

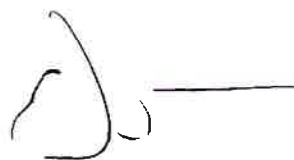


(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Excedente/Déficit del ejercicio	US\$ 674,875.55	US\$ 853,909.71
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(402,111.61)	(108,163.48)
Disminución (aumento) en impuestos	620.12	(2,096.71)
Disminución en activos en titularización	688,021.69	480,448.98
(Disminución) en documentos por pagar	(300,863.90)	(141,897.65)
Aumento en comisiones por pagar	0.00	0.00
Aumento en honorarios por pagar	708.39	1,200.02
Aumento en otras cuentas por pagar	7,082.52	35,603.53
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	243.63	1,096.14
Aumento en depósitos por arrendamiento	4,932.48	3,870.26
Aumento en ingresos diferidos	2,041,861.50	0.00
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación	2,715,370.37	1,123,970.80
Flujo de actividades financiamiento		
Retiro de excedente	(108,000.00)	(250,000.00)
Pago de préstamos	(726,438.18)	(929,001.91)
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento	(834,438.18)	(1,179,001.91)
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	1,880,932.19	(55,031.11)
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	241,139.28	296,170.39
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 2,122,071.47	US\$ 241,139.28

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 19 son parte integral de los Estados Financieros.

  Lic. Melvin Balmori Cruz Contador General	 Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal	Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V. (Reg. 2503) Auditores Externos  Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador Único  
--	---	--

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 2025 y del 09 de octubre al 31 de diciembre de 2024.

(Expresados en 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 de 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 28)

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de 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.

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

Ley de emisión de Activos digitales

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

Ley de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

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

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 2025 y 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Cuenta Discrecional		
Banco davivienda	US\$ 45,861.97	US\$ 38,087.33
Cuenta Colectora		
Banco davivienda	2,076,083.98	202,926.43
Banco de América Central	125.52	125.52
Total bancos	US\$ <u>2,122,071.47</u>	US\$ <u>241,139.28</u>

NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Originador	US\$ 424,233.36	US\$ 0.00
El Encuentro Lourdes	43,586.77	34,282.97
El Encuentro San Miguel	52,760.14	82,093.83
El Encuentro San Marcos	26,381.32	28,473.18
Otras cuentas por cobrar	10,000.00	10,000.00
Total cuentas y documentos por cobrar	US\$ <u>556,961.59</u>	US\$ <u>154,849.98</u>

NOTA 6 IMPUESTOS

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Impuestos		
Iva crédito fiscal	US\$ 9,348.99	US\$ 9,929.52
Impuesto Iva a cuenta por retención	1,922.77	1,962.36
Total impuestos	US\$ <u>11,271.76</u>	US\$ <u>11,891.88</u>

NOTA 7 ACTIVO TITULARIZADO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 20,317,132.45**, 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\$ 20,317,132.45**.

NOTA 4 BANCOS

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Cuenta Discrecional		
Banco davivienda	US\$ 45,861.97	US\$ 38,087.33
Cuenta Colectora		
Banco davivienda	2,076,083.98	202,926.43
Banco de América Central	125.52	125.52
Total bancos	US\$ 2,122,071.47	US\$ 241,139.28

NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Originador	US\$ 424,233.36	US\$ 0.00
El Encuentro Lourdes	43,586.77	34,282.97
El Encuentro San Miguel	52,760.14	82,093.83
El Encuentro San Marcos	26,381.32	28,473.18
Otras cuentas por cobrar	10,000.00	10,000.00
Total cuentas y documentos por cobrar	US\$ 556,961.59	US\$ 154,849.98

NOTA 6 IMPUESTOS

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Impuestos		
Iva crédito fiscal	US\$ 9,348.99	US\$ 9,929.52
Impuesto Iva a cuenta por retención	1,922.77	1,962.36
Total impuestos	US\$ 11,271.76	US\$ 11,891.88

NOTA 7 ACTIVO TITULARIZADO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 20,317,132.45**, 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\$ 20,317,132.45**.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 21,005,154.14**, 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\$ 21,005,154.14**.

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Activos en titularización a largo plazo		
Bienes inmuebles	US\$ 20,317,132.45	US\$ 21,005,154.14
Total activos titularizados a largo plazo	US\$ 20,317,132.45	US\$ 21,005,154.14

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

- Nombre: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en su calidad de administradora del FTIHVEE01 Valores de Titularización – Títulos de participación.
- Monto a negociar: US\$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
- Fecha Colocación: 9 de octubre de 2023
- Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
- Precio Base: US\$100.00000%
- Precio Base: US\$100.00
- Valor mínimo y múltiplos de la contratación Un título de participación por US\$ 100.00 y múltiplos de US\$100.00
- Numero de valores a colocar: 60,000
- Plazo de la emisión: 35 años
- 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)
- Base de cálculo: Año calendario
- Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanillas de la Bolsa de Valores de El Salvador.
- 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 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Originador	US\$ 2,205.95	US\$ 303,069.85
Total Documentos por pagar	US\$ 2,205.95	US\$ 303,069.85

NOTA 9 COMISIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de comisiones por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Por custodia	US\$ 171.88	US\$ 171.88
Total Comisiones por pagar	US\$ 171.88	US\$ 171.88

NOTA 10 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$	2,000.00	US\$	2,000.00
Por servicios de clasificación de riesgos		5,333.36		5,333.36
Por servicios de auditoría externa		708.35		0
Total Honorarios profesionales por pagar	US\$	<u>8,041.71</u>	US\$	<u>7,333.36</u>

NOTA 11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Servicios de publicidad	US\$	0.00	US\$	0.00
Cedeval		5,524.23		5,524.23
Provisión gastos de papelería		4,000.00		4,000.00
Arrendamientos cobrados por anticipados		45,686.05		38,603.53
Total otras cuentas por pagar	US\$	<u>55,210.28</u>	US\$	<u>48,127.76</u>

NOTA 12 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$	50.00	US\$	214.17
IVA debito fiscal		30,413.75		30,005.95
Total impuestos y retenciones por pagar	US\$	<u>30,463.75</u>	US\$	<u>30,220.12</u>

NOTA 13 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera.

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Obligaciones financieras de a corto y largo plazo				
Principal	US\$	791,403.11	US\$	573,635.16
Intereses		5,425.08		6,208.58

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Subtotal obligaciones financieras a corto plazo	US\$ 796,828.19	US\$ 579,843.74
Obligaciones financieras de largo plazo		
Adeudado por préstamos	12,864,837.03	13,808,259.66
Subtotal obligaciones financieras de largo plazo	US\$ 12,864,837.03	US\$ 13,808,259.66
Total de obligaciones	US\$ 13,661,665.22	US\$ 14,388,103.40

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\$ 15,400,000.00, 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\$146,282.76 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\$ 7,500,000.00 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\$ 2,296,528.80 correspondiente a póliza de seguro contra todo riesgo sobre dicho inmueble. Hipoteca abierta por US\$ 10,562,611.00 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\$ 2,296,528.80 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 2025 y 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Depósitos por arrendamiento	US\$ 58,387.60	US\$ 53,455.12
Total depósitos en garantía recibidos a largo plazo	US\$ 58,387.60	US\$ 53,455.12

NOTA 15 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ 6,000,000.00	US\$ 6,000,000.00
Total de participación en fondos inmobiliarios	US\$ <u>6,000,000.00</u>	US\$ <u>6,000,000.00</u>

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 2025 por la cantidad de **US\$9,269.63** se encuentra integrado así: Publicaciones de US\$61.00 y gastos derechos de registros de US\$636.78 y gastos de ejercicios anteriores de US\$8,571.85.

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de **US\$17,670.88** se encuentra integrado así: Otros gastos de US\$839.84 y gastos derechos de registros de US\$16,831.04.

NOTA 17 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 18 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 19 CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 20 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp VALORES EL ENCUENTRO 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 interrumpen 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 2025 y 2024, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

- a) Contrato de Titularización con Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- b) Contrato de Clasificación de Riesgo con Pacific Credit Rating
- 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 2025 y 2024, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 23 CONTINGENCIAS

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

NOTA 24 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

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.


Lic. Melvin Balmores Cruz
Contador General


Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

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



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

