

Informe Anual **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02**

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	17
5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período.....	17
6. Informe de Gestión de Riesgos	19
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	19
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	21
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	21
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	22
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	23
12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado	23
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	25
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	25
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	31
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia	32

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 02
Objeto:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un Centro Comercial, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción.
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 Adolfo Galdamez Lara
Gerente Suplente	Felipe Holguín
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera

Gerente General	Eduardo Arturo Alíaro Barillas
-----------------	--------------------------------

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

Representante de los Tenedores de Valores
SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

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

- **Denominación del Fondo de Titularización:** FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO CERO DOS, denominación que podrá abreviarse "FTIHVEE CERO DOS".
- **Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO CERO DOS, y con cargo a dicho Fondo.
- **Denominación de los Originadores:** Bambú Lourdes, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Bambú Lourdes, S.A. de C.V.
- **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- **Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:** Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO CERO DOS, cuya abreviación es "VTHVEE CERO DOS".
- **Naturaleza:** Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en

cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

- **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVEE CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión.** 1) Monto Fijo: Hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000,000.00). 2) Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones: Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto de Construcción. Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAl y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.
- **Numero de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta diez 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 MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA(US\$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US\$1,000.00).

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de 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 America.
- **Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, "Cedeval").
- **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 VEINTISÉIS años, contados a partir de la fecha de colocación.
- **Redención de los Valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La

redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con 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 hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

- **Tasa de interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
- **Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.
- **Política de Distribución de Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del

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

- **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para

el pago de dividendos; II) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a la 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 la Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la Emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

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

y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

- **Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:** La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) de esta sección.

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 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Consejo 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 Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión" del Contrato de Titularización.

- **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Consejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
- **Objeto del Proceso de Titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un Centro Comercial, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción.

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

1) Integración del Fondo de Titularización y Adquisición del Inmueble:

- i) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador transferirá y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado “El Encuentro: Valle Dulce”.
- ii) La Titularizadora por medio del Contrato de Compra-Venta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización.
- iii) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compra-Venta.

2) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El Proyecto de Construcción comprende un proyecto comercial, de locales comerciales y estacionamientos denominado “EL ENCUESTRO: VALLE DULCE”, el cual se desarrollará sobre una extensión superficial de cuarenta y dos mil trescientos punto ochenta y seis metros cuadrados (42,300.86 m²) ubicado en el municipio de Apopa, departamento de San Salvador. Los inmuebles en los cuales se construirá el referido proyecto se encuentran inscritos de la siguiente manera:

- i) **Porción Uno, Hacienda El Ángel:** inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número sesenta millones seiscientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta guion cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica.
- ii) **Porción Uno-Uno, Hacienda El Ángel:** inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número sesenta millones seiscientos cuarenta y tres mil seiscientos cincuenta y nueve guion cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica.
- iii) **Porción Cuatro, Hacienda El Ángel, Lote Número Uno-B:** inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número sesenta millones seiscientos cuarenta y ocho mil seiscientos seis guion cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica.
- iv) **Lote S/N, Porción Dos, Hacienda El Angel:** inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número seis cero seis siete dos cinco uno siete - cero cero

cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica.

3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa.

- i) **Permisos:** Según constará en el Contrato de Compraventa, BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V. declarará que: i) El Proyecto de Construcción “EL ENCUENTRO: VALLE DULCE” a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son necesarios para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido pagos por parte de BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V., y, por lo tanto, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V.
- ii) **Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos:** Por medio de Contrato de Compraventa, BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido pago por parte de BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V.

4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, la Sociedad Titularizadora, con cargo al

Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V.

5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para:

- i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción;
- ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito;
- iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción;
- iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado.

6) Apertura y Manejo de Cuentas: Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

- i) **Cuenta Colectora:** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la

Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados;

- ii) **Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;
- iii) **Cuenta Comisionista:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por el Comisionista. La Cuenta Comisionista será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora.
- iv) **Cuenta Restringida:** La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización - Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá:

i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos;

ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles;

iii) Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso 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 análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial.

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

Emisión, el Consejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

- **Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "N2" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 22 de agosto de dos mil veintitrés y con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, 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 "N2" corresponde a aquellas acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
- **Aportes Adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la Política de Endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100.00) por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional corresponderá a un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por los Tenedores de Valores que hayan realizado el aporte.
- **Custodia y Depósito:** La Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentar el testimonio del Contrato de Titularización y

la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

- **Razones Literates:** El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: 3.33.1) “La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; 3.33.2) “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; 3.33.3) “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.
- **Procedimiento en Caso de Mora:** El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

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
30 de mayo de 2025	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

17 de noviembre 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 02, cuyas emisiones de Valores de Titularización totaliza US\$6 millones y fue colocados en el Mercado de Valores Salvadoreño en 2 tramos: 28/05/2024 y 08/07/2024.

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.

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	Resultado Junio/2025	Resultado Diciembre/2025
1	Liquidez	2.54%	0.43%

2	EBITDA	121,084	57,637
---	--------	---------	--------

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-2.sv.

Fondo de Titularización	Rating 1	
EL ENCUENTRO 02	PCR	N-2

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 4,804 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 02	35,000	0.81%	283.5	4,804

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

Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de cuatro inmuebles por un monto de CINCO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Los inmuebles tienen una extensión superficial de cuarenta mil trescientos ochenta y nueve punto cuarenta y un metros cuadrados (42,300.86 m²); cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha los inmuebles, se encuentran inscritos de la siguiente manera: i) PORCIÓN UNO, HACIENDA EL ANGEL: inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número sesenta millones seiscientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta guion cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica. ii) PORCIÓN UNO-UNO, HACIENDA EL ANGEL: inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número sesenta millones seiscientos cuarenta y tres mil seiscientos cincuenta y nueve guion cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica. iii) PORCIÓN CUATRO, HACIENDA EL ANGEL, LOTE NUMERO UNO-B: inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número sesenta millones seiscientos cuarenta y ocho mil seiscientos seis guion cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica. Está situado en Carretera Este-Oeste que conduce a la ciudad de Apopa y calle a Mariona, Lote S/N, correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR. iv) Lote S/N, Porción Dos, Hacienda El Angel: inscrito a favor de BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número seis cero seis siete dos cinco uno siete - cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador y consiste en un inmueble de naturaleza rústica La Vida Útil Total (VUT) según el informe de valúo del Perito Valuador es de 75 años.

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	3,310,325.45
Por Administración y Custodia	62,761.31
Por Clasificación de Riesgo	12,000.00
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,800.07

Por honorarios profesionales	14,800.00
Por Servicios de la Deuda	816,021.57
Por Seguros	67,584.89
Impuestos y Contribuciones	737,507.69
Gasto por Inmuebles Titularizados	1,596,849.92
Otros Gastos	3,508.75
Otros Gastos	3,508.75
Total de Egresos y Gastos	3,313,834.20

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 2025	-

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 financiamiento con 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, o cualquier otra entidad o mecanismo que sea autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto, 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 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;
 - o **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.
 - o **Plazo:** En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la Emisión;
 - o **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 de América Central, S.A. en octubre de 2024 por la cantidad de US\$ 17,581,580.00 a un plazo de 15 años a una tasa nominal de 7.00%.

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

Valor Nominal	Valor Contable	Valor de Mercado
US\$ 1,000.00	US \$ 2,049.85	US\$ 1,000.00

13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

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 el Originador 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 DOS 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 ENCUENTRO CERO DOS 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 DOS.

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, industrial 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.

RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

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

RIESGOS DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y ATRASO EN LA OBRA

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

RIESGO EN LA ESTIMACIÓN O CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto El Encuentro Valle Dulce, no se pueda producir el arrendamiento de los locales comerciales disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles arrendantes del Fondo de Titularización.

RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS

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

RIESGO DE INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS

Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas lo cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.

RIESGOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CON TERCEROS

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

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

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

RIESGO DE DESOCUPACIÓN

El riesgo de desocupación se refiere al riesgo de abandono de los inquilinos de los inmuebles, afectando los ingresos a percibir en concepto de canon de arrendamiento. Este riesgo se mitigado por la naturaleza de largo plazo de los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, en los contratos se acostumbra a incluir una cláusula con un "periodo forzoso" de arrendamiento, el cual representa una parte significativa del plazo de los contratos.

RIESGOS DE LA EMISIÓN

RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la venta de los valores en que ha invertido en el mercado secundario, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de otros mecanismos del mercado de capitales. Los inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario.

RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

RIESGO DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

El riesgo del Originador está ligado al riesgo del sector económico al que pertenece, en este caso se relaciona al riesgo del sector inmobiliario, el cual está definido como el riesgo producido por la dificultad de encontrar inquilinos o compradores para los inmuebles. En el FTIHVEE 02, este riesgo se ve mitigado ya que a la fecha existen negociaciones para el alquiler de los inmuebles que conforman el Fondo, con plazos de pacto forzoso que rondan entre los diez y quince años, lo cual otorga mayor aseguramiento y predictibilidad de los flujos en el tiempo. Adicionalmente, el riesgo de la operación propia Originador es inocuo para el Fondo de Titularización, dado que este únicamente cumple la función de transferir el activo al Fondo de Titularización por lo que la operación del Originador no compromete ni los flujos ni los activos transferidos al Fondo de Titularización.

RIESGOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA EMISIÓN

Riesgo de mercado:

Este riesgo está relacionado con las fluctuaciones en el valor de mercado y de la liquidez en el mercado secundario de las inversiones que la empresa realice con recursos de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan sean invertidos.

Riesgo crediticio:

Este riesgo está relacionado con la solvencia del emisor de los instrumentos en que se inviertan recursos propios o de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan serán invertidos.

Riesgo legal:

Este riesgo está asociado principalmente con los contratos utilizados en el proceso de titularización e incluye, pero no se limita, a los siguientes contratos:

- Contrato de Compraventa
- Contrato de Comisión para la Administración de los Activos Titularizados

- Contrato de Titularización
- Contrato de Calificación de Riesgo
- Contrato con el Agente colocador de los valores de titularización en el mercado
- Contrato de depósito y custodia

Los contratos antes mencionados deben considerar el riesgo legal de malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, consistente con las políticas generales del Grupo Hencorp, hará especial énfasis en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero, conforme se define en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador, publicada el 23 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial. Al respecto, se identifica en los fondos a través de la emisión de valores de titularización en el mercado de valores como uno de los principales riesgos de lavado de dinero en la actividad de la empresa. Por ello, y como política general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora requerirá declaraciones juradas a las contrapartes con que opere en la colocación de los valores de titularización, solicitando la declaración de que dicha contraparte se encuentra en cumplimiento con lo normado en el Capítulo IX del Instructivo de Operatividad Bursátil aprobado en sesión JD-08/2007 de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores, celebrada el 24 de abril del 2007, el cual a su vez fue aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de resolución RSTE-01/2007 de fecha 28 de noviembre del 2007.

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

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

intenta, por ejemplo, generar la quiebra del Originador en perjuicio de sus acreedores.

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

Riesgo de contraparte / administrador:

Este riesgo está relacionado con la solvencia y capacidad operativa del administrador de los activos subyacentes de la titularización, el cual bajo el esquema de trabajo establecido por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se procura que tenga acceso a la liquidez del Fondo de Titularización mediante la facturación directa al Fondo y lo dispuesto respecto a las cuentas que abrirá el mismo. Este riesgo de solvencia y operativo deberá ser evaluado y la contraparte autorizada internamente en la empresa para cada proyecto de titularización.

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

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

El Informe de Clasificación de Riesgo del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO CERO DOS 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 DOS 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
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 DOS 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 DOS – FTIHVEE 02

Comité No. 252/2025					
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2025			Fecha de comité: 23 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		Adrián Pérez aperez@ratingspcr.com		(503) 2266-9471	
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES					
Fecha de información	dic-22	jun-24	sep-24	dic-24	jun-25
Fecha de comité	22/08/2023	29/10/2024	13/01/2024	15/04/2025	23/10/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación					
Monto de la Emisión hasta USD 10,000,000.00	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

“Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos “+” y “-”, para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo”.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. 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, Pacific Credit Rating (PCR) decidió mantener la clasificación en “**Nivel- 2**” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos**, con perspectiva “**Estable**”, con información financiera no auditada al 30 de junio del 2025.

La clasificación se fundamenta en la capacidad muy buena del fondo para generar flujos de ingresos provenientes de los cánones de arrendamiento, los cuales son suficientes para generar retornos a los inversionistas. Asimismo, se toma en cuenta la solidez en los contratos de arrendamiento pactados a largo plazo, que minimizan el riesgo de impago. También se ponderan los adecuados niveles de liquidez, apalancamiento y rentabilidad. Finalmente se consideran los resguardos legales del fondo y la experiencia que tiene la sociedad originadora en el mercado inmobiliario.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **La emisión cuenta con un respaldo sólido, sustentado en la estructura legal y en la calidad y valorización del inmueble principal.** El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos (FTIHVEE 02) tiene por objetivo desarrollar, financiar y generar rendimientos a través del desarrollo inmobiliario de Bambú Lourdes S.A. de C.V. Su principal activo es el Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce, ubicado en Apopa, San Salvador. La emisión está dirigida a inversionistas dispuestos a asumir riesgos de pérdida sobre su inversión la cual tiene un horizonte de largo plazo.
- **Desempeño financiero adecuado, pero ligeramente presionado por el incremento del gasto.** A junio de 2025, el fondo ha mostrado un desempeño financiero adecuado ya que los ingresos presentaron una evolución positiva, alcanzando los USD 1.7 millones, superando las estimaciones del modelo financiero. No obstante, los gastos operativos crecieron en mayor proporción, totalizando USD 1.8 millones, debido principalmente por mayores gastos asociados a activos inmuebles titularizados. Este crecimiento fue superior a lo proyectado y presionó los resultados del período, generando una utilidad neta negativa de USD -0.1 millones.
- **Fortaleza patrimonial y perfil financiero sólido.** Los activos del fondo a junio de 2025 totalizaron USD 37.9 millones, compuestos principalmente por activos en titularización a largo plazo (62.2 %), seguido de cuentas y documentos por cobrar (19.3 %). Los pasivos por su parte totalizaron USD 25.7 millones, destacándose los ingresos por preventa en el proyecto de construcción (49.3 %) y los préstamos con instituciones bancarias a largo plazo (41.0 %). En este contexto el patrimonio alcanzó los USD 12.2 millones, lo que representa un crecimiento de USD 8.2 millones respecto al valor inicial. El fondo mantiene una sólida posición de liquidez (4.1x) y un nivel de apalancamiento de 2.1x, inferior al 2.9x proyectado, reflejando una menor dependencia de deuda. Por su parte, los indicadores de rentabilidad (ROAA: 2.0 %, ROEA: 7.2 %) se ubicaron por debajo de lo estimado (ROAA: 2.8 %, ROEA: 10.5 %), debido principalmente a un menor margen neto influido por mayores gastos operativos. No obstante, estos niveles continúan siendo positivos y coherentes con el perfil de riesgo del fondo, sin comprometer su estabilidad financiera general.
- **Cumplimiento holgado de resguardos financieros y operativos.** Al cierre del primer semestre de 2025, el fondo cumple holgadamente con la política de endeudamiento establecida en su prospecto, registrando un nivel de 37.2 %, muy por debajo del límite permitido (150 %). Asimismo, recibió USD 2.4 millones en su cuenta colectora por concepto de arrendamientos, reflejando estabilidad en los flujos operativos. Pese a que el semestre cerró con una utilidad neta negativa, en opinión de PCR esta situación es coyuntural y responde al incremento temporal de gastos asociados a los activos inmuebles titularizados, en línea con el perfil de madurez del fondo. Según las proyecciones, se espera que esta situación se revierta hacia el cierre del año, con resultados positivos a diciembre de 2025. En este contexto, el buen comportamiento de los ingresos, el cumplimiento de resguardos y la solidez de los indicadores financieros respaldan una evaluación favorable del perfil del fondo.
- **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 Clave

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

Una mejora sostenida en la rentabilidad, acompañada del fortalecimiento de flujos operativos y una reducción del apalancamiento financiero.

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

Una disminución en los ingresos operativos, así como un deterioro en la liquidez, acompañada de mayor apalancamiento que puedan generar incumplimientos a los resguardos financieros y que limiten el pago de dividendos a los inversionistas.

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 06 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 al 30 de 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: A la fecha de análisis no se encontraron limitaciones.

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

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 titularización.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos (FTIHVEE 02) ha sido creado con el objetivo de desarrollar, financiar y generar rendimientos a través del desarrollo inmobiliario de Bambú Lourdes S.A. de C.V. Busca administrar el Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce, desarrollado en un inmueble de naturaleza urbana, valuado en USD 5.71 millones y ubicado en Valle Dulce, Apopa, San Salvador. Los valores de participación están dirigidos a inversionistas que no requieran ingresos fijos, con un horizonte de largo plazo y dispuestos a asumir posibles pérdidas en su inversión.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos, FTIHVEE CERO DOS.
Monto de la Emisión:	Hasta USD 10.0 millones.
Plazo de la Emisión:	Hasta veintiséis años.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.
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 de los inmuebles establecidos en el contrato de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión" del Contrato de Titularización.
Mecanismos de Cobertura:	Cuenta Colectora: recibe los ingresos del Fondo de Titularización para su colecturía. Cuenta Discrecional: administra estos fondos y los provenientes de la colocación de títulos, destinándolos al pago de proveedores, acreedores y tenedores de valores según la prelación de pagos. Cuenta Comisionista: de firma indistinta entre el Comisionista y la Titularizadora, se utiliza para inversiones, pagos y adquisiciones necesarias para el desarrollo y mantenimiento del proyecto.
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.

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

Análisis Financiero del FTIHVEE02.

Durante el primer semestre del 2025, el FTIHVEE02 ha tenido un desempeño financiero adecuado, sustentado en la mejora de sus ingresos, conforme a la proyección financiera. Sin embargo, los gastos operativos aumentaron por encima de lo proyectado, debido principalmente a mayores costos asociados a los activos inmuebles titularizados. Aunque este incremento fue contemplado en las proyecciones, el nivel registrado superó lo estimado, lo que presionó

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

los resultados del período y redujo la utilidad neta. En cuanto al balance general, el fondo evidencia una estructura patrimonial fortalecida, con indicadores de liquidez, endeudamiento y rentabilidad apropiados.

Resultados Financieros.

Los ingresos reportados por el fondo a junio de 2025 ascendieron a USD 1.7 millones, compuestos en un 67.5 % por ingresos provenientes de arrendamientos dentro del centro comercial, los cuales presentan una tendencia creciente. El 32.5 % restante corresponde a otros ingresos del fondo, los cuales se han mantenido constantes.

En cuanto a los gastos, durante el primer semestre de 2025 se registró un incremento considerable, superando incluso lo proyectado, y alcanzando USD 1.8 millones. Este aumento fue impulsado principalmente por los gastos relacionados con activos inmuebles titularizados, que representaron el 55.4 % del total, seguidos por el pago del servicio de la deuda (22.5 %) y los gastos por impuestos y contribuciones (19.7 %).

En opinión de PCR, este comportamiento es coyuntural y responde al avance en la ejecución de proyectos durante la primera mitad del año, lo cual generó una concentración atípica de gastos. Se espera que estos niveles se moderen en el segundo semestre, permitiendo al fondo retomar su dinámica financiera proyectada y alcanzar utilidades positivas al cierre del ejercicio. A junio de 2025, la utilidad neta fue de USD -0.1 millones, resultado similar al registrado en el mismo período de 2024.

Si bien los ingresos mantienen una base sólida y en crecimiento, impulsados principalmente por el buen desempeño de los arrendamientos, el desbalance generado por el incremento no previsto de los gastos, en especial aquellos asociados a la titularización, ha impactado negativamente la rentabilidad del fondo. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de fortalecer el control sobre los costos estructurales y operativos, con el fin de preservar la sostenibilidad financiera del fondo en el mediano plazo.

El ratio de cobertura del EBITDA respecto a los gastos financieros alcanzó 0.7x al cierre del semestre. Este resultado, aunque inferior al nivel esperado, responde a factores transitorios vinculados al aumento de los gastos operacionales del fondo, que presionaron los márgenes. La agencia proyecta que dichos efectos se moderarán hacia el cierre del año, en línea con una recuperación gradual del desempeño operativo.

Análisis del Balance General.

Al cierre del primer semestre de 2025, el fondo alcanzó activos totales por USD 37.9 millones, lo que representó un incremento de 75.5 % respecto a junio de 2024. Estos activos se conformaron en un 62.2 % por activos en titularización a largo plazo, seguidos por cuentas por cobrar (19.3 %) y ajustes por revalorización (16.3 %); el porcentaje restante correspondió a efectivo e impuestos.

En cuanto a los pasivos, estos ascendieron a USD 25.7 millones al cierre del primer semestre de 2025 (+46.2 % respecto a junio de 2024), compuestos principalmente por ingresos por preventa de proyectos de construcción (49.3 %), seguidos por préstamos con instituciones bancarias a largo plazo (41.0 %) y a corto plazo (4.4 %). Este aumento, si bien significativo, se considera transitorio, ya que según proyecciones se espera una reducción de los pasivos al cierre del año.

En opinión de PCR, el nivel de endeudamiento del fondo es actualmente sostenible, respaldado por una posición de liquidez holgada (liquidez corriente: 4.1x) y una estructura patrimonial fortalecida. No obstante, se considera necesario mantener un monitoreo constante del comportamiento de los pasivos financieros, con el fin de anticipar posibles presiones sobre la capacidad de pago en contextos menos favorables.

En ese mismo contexto, el fortalecimiento patrimonial del fondo complementa su perfil financiero sólido. El patrimonio alcanzó los USD 12.2 millones, lo que representó un incremento de USD 8.2 millones en comparación con junio de 2024 (USD 4.0 millones) impulsado principalmente por ajustes de revalorización. En cuanto a composición, se conformó en un 50.7 % por ganancias no realizadas y 49.3 % por participaciones en fondos inmobiliarios. Bajo este contexto, el ratio de apalancamiento patrimonial se ubicó en 2.1 veces, mientras que la rentabilidad mantuvo niveles conforme a su histórico (ROAA: 2.0 %, ROEA: 7.2 %).

Análisis del desempeño del fondo.

Cumplimiento de los resguardos financieros.

Según el prospecto, el fondo debe cumplir con una política de endeudamiento que establece que podrá adquirir obligaciones financieras, pudiendo registrar en sus libros un monto máximo equivalente al ciento cincuenta por ciento (150 %) del valor del patrimonio autónomo, calculado al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Al cierre del primer semestre de 2025, el nivel de endeudamiento se situó en 37.2 %, cumpliendo satisfactoriamente con el límite establecido.

A junio de 2025, se constató que el fondo recibió en su cuenta colectora un total de USD 2.4 millones en concepto de cánones de arrendamientos de locales, mostrando un comportamiento estable, con pequeños incrementos durante el primer semestre del 2025.

PCR considera adecuado el desempeño del fondo, dado que, a la fecha de análisis, se encuentra en una etapa relativamente temprana de operación. Se destaca el buen cumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los locales dentro del centro comercial, lo que ha generado un incremento en los ingresos operativos. No obstante, el fondo registró un aumento en los gastos, incluso por sobre las proyecciones, lo que derivó en una utilidad neta negativa. A pesar de ello, los principales indicadores financieros considerados en el análisis se mantienen dentro de parámetros normales.

Componente	REAL					PROYECTADO			
	dic-24	jun-25	jun-25	jun-2025P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Ingresos	1,758.79	-	1,706.03	1,303.65	3,095.68	2,712.12	2,793.48	2,877.28	2,963.60
Gastos	1,145.11	103.49	1,839.54	673.28	2,623.90	1,287.25	1,231.34	1,171.37	1,107.06
Utilidad neta	613.68	-103.49	-133.51	630.37	471.78	1,424.86	1,562.14	1,705.91	1,856.55
EBITDA/Gastos financieros.	2.93	-	0.68	2.06	1.49	2.26	2.46	2.69	2.96
ROE	10.23%	-5.17%	7.22%	10.51%	7.86%	23.75%	26.04%	28.43%	30.94%
Apalancamiento	4.21	4.40	2.12	2.82	3.00	3.11	3.23	3.36	3.52

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

Estados Financieros No Auditados del FTIHVEE02

BALANCE GENERAL.					
FONDO DE TITULARIZACIÓN EL ENCUENTRO 02 (USD MILLONES)					
Componente	jun-24	sept-24	dic-24	mar-25	jun-25
BANCOS	0.0	2.1	1.1	1.4	0.8
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.0	0.1	7.3	7.3	7.3
IMPUESTOS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ACTIVO CORRIENTE	0.0	2.3	8.5	8.7	8.2
ACTIVOS EN TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	21.6	22.5	22.8	22.8	23.6
AJUSTES POR REVALORIZACION					6.2
ACTIVO NO CORRIENTE	21.6	22.5	22.8	22.8	29.8
TOTAL ACTIVO	21.6	24.8	31.2	31.5	37.9
DOCUMENTOS POR PAGAR	17.7	17.7	0.1	0.7	0.7
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	0.1	0.1	0.1
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	0.0	0.0	0.0	0.8	1.1
PASIVO CORRIENTE	17.7	17.8	0.3	1.7	2.0
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS LARGO PLAZO	0.0	0.0	12.0	11.2	10.6
INGRESO POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN	0.0	0.6	12.3	12.3	12.7
PASIVO NO CORRIENTE	0.0	0.6	24.4	23.5	23.3
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-0.1	0.5	0.6	0.6	0.5
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	0.0	0.0	0.0	-0.3	-0.1
TOTAL PASIVO	17.6	18.8	25.2	25.5	25.7
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	4.0	6.0	6.0	6.0	6.0
GANANCIAS NO REALIZADAS	0.0	0.0	0.0	0.0	6.2
TOTAL PATRIMONIO	4.0	6.0	6.0	6.0	12.2
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	21.6	24.8	31.2	31.5	37.9

Fuente: Hencorp Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS.					
FONDO DE TITULARIZACIÓN EL ENCUENTRO 02 (USD MILLONES)					
Componente	jun-24	sept-24	dic-24	mar-25	jun-25
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION					
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	0.0	0.6	1.2	0.6	1.2
OTROS INGRESOS	0.0	0.3	0.6	0.3	0.6
TOTAL INGRESOS	0.0	0.9	1.8	0.9	1.7
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	0.1	0.1	0.1	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	0.0	0.3	0.2	0.0
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
POR SEGUROS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
POR HONORARIOS PROFESIONALES	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.0	0.2	0.3	0.2	0.4
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	0.0	0.1	0.2	0.7	1.0
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	0.1	0.4	1.1	1.2	1.8
OTROS GASTOS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL GASTO	0.1	0.4	1.1	1.2	1.8
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	-0.1	0.5	0.6	-0.3	-0.1

Fuente: Hencorp 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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02**; 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 con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la entidad.



Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.


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

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

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

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

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 24 de enero de 2026

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

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

Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo		
<u>Activo corriente</u>	US\$ 7,549,123.00	US\$ 8,477,818.53
Bancos (nota 4)	161,102.79	1,124,182.68
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	7,356,187.85	7,340,676.16
Impuestos (nota 6)	31,832.36	12,959.69
<u>Activo no corriente</u>	29,783,427.36	22,771,701.78
Activos inmuebles titularizados a largo plazo (nota 7)	29,783,427.36	22,771,701.78
Total activo	US\$ 37,332,550.36	US\$ 31,249,520.31
Pasivo		
<u>Pasivo corriente</u>	1,784,381.82	279,292.94
Documentos por pagar (nota 8)	326,164.63	109,453.97
Comisiones por pagar	45.68	45.68
Honorarios profesionales por pagar (nota 9)	16,350.04	19,000.00
Cuentas por pagar	79,213.28	0.00
Otras cuentas por pagar (nota 10)	113,313.37	82,982.08
Impuestos y retenciones por pagar (nota 11)	41,112.11	37,883.95
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 13)	1,208,182.71	29,927.26
<u>Pasivo no corriente</u>	22,635,385.80	24,356,547.61
Ingresos diferidos (nota 12)	12,699,503.62	12,316,774.42
Obligaciones financieras a largo plazo (nota 13)	9,930,746.50	12,036,679.45
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo (nota 14)	5,135.68	3,093.74
Excedentes acumulados del Fondo titularización	744,203.52	613,679.76
Reservas de Excedentes Anteriores	613,679.76	0.00
Excedente del ejercicio	130,523.76	613,679.76
Total pasivo	25,163,971.14	25,249,520.31
Patrimonio	12,168,579.22	6,000,000.00
Participaciones en fondos inmobiliario (nota 15)	US\$ 6,000,000.00	US\$ 6,000,000.00
Ganancias no realizadas	6,168,579.22	0.00
Total pasivo y patrimonio	US\$ 37,332,550.36	US\$ 31,249,520.31

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmora Cruz
Contador General

Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



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

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

Estado de Determinación de Excedentes del 01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 y del 28 de mayo al 31 de diciembre de 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		
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 3,444,357.96	US\$ 1,758,787.49
Ingresos por arrendamientos	2,311,888.05	1,159,044.97
Otros ingresos	1,132,469.91	599,742.52
Egresos		
<u>Gastos de administración y operación</u>	3,310,325.45	1,129,721.68
Por administración y custodia	62,761.31	105,562.05
Por clasificación de riesgo	12,000.00	19,000.00
Por auditoría externa	2,800.07	2,800.08
Por servicios de la deuda	816,021.57	318,531.73
Por servicios de valuación	0.00	5,000.00
Por seguros	67,584.89	15,621.46
Por honorarios profesionales	14,800.00	137,134.00
Por impuestos y contribuciones	737,507.69	335,239.66
Gastos por activos inmuebles Titularizados	1,596,849.92	190,832.70
<u>Gastos financieros</u>	0.00	0.00
Intereses valores titularización	0.00	0.00
<u>Otros gastos</u>	3,508.75	15,386.05
Otros gastos (nota 16)	3,508.75	15,386.05
Total de egresos y gastos	3,313,834.20	1,145,107.73
Excedente del ejercicio	US\$ 130,523.76	US\$ 613,679.76

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único



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

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

Estado de Composición del Excedente Acumulado del 28 de mayo al 31 de diciembre de 2025

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

	<u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
Saldo al 28 de mayo de 2024	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$ 0.00
Excedente del ejercicio		0.00		613,679.76	613,679.76
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	0.00	US\$	613,679.76	US\$ 613,679.77
Traslado de resultados		613,679.76		(613,679.76)	0.00
Excedente del ejercicio		0.00		130,523.76	130,523.76
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	613,679.76	US\$	130,523.76	US\$ 744,203.52

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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



 Lic. Melvin Balmora Cruz
 Contador General
 Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal


 Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único



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

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

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 del 28 de mayo al 31 de diciembre de 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 provenientes de actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$ 130,523.76	US\$ 613,679.76
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Disminución) en cuentas y documentos por cobrar	(15,511.69)	(7,340,676.16)
(Disminución) en impuestos	(18,872.67)	(12,959.69)
(Disminución) en inmuebles titularizados a largo plazo	(7,011,725.58)	(22,771,701.78)
Disminución en Documentos por pagar	216,710.66	109,453.97
Disminución en comisiones por pagar	0.00	45.68
(Aumento) disminución en Honorarios profesionales por pagar	(2,649.96)	19,000.00
Disminución en cuentas por pagar	79,213.28	0.00
Disminución en Otras cuentas por Pagar	30,331.29	82,982.08
Disminución en impuestos y retenciones por Pagar	3,228.16	37,883.95
Disminución en obligaciones financiera a corto plazo	1,178,255.45	29,927.26
Disminución en depósito en garantías recibidas a largo plazo	2,041.94	3,093.74
Disminución en ingresos diferidos	382,729.20	12,316,774.42
Flujo de efectivo usado por las actividades de operación	(5,025,726.16)	(16,912,496.77)
Flujo de actividades de financiamiento		
Adquisición de prestamos	0.00	17,659,851.30
Pago de prestamos	(2,105,932.95)	(5,623,171.85)
Participación en FTI	0.00	6,000,000.00
Ganancias no realizadas	6,168,579.22	0.00
Flujo de efectivo provisto por las actividades de financiamiento	4,062,646.27	18,036,679.45
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(963,079.89)	1,124,182.68
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo al inicio	1,124,182.68	0.00
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US \$ 161,102.79	US\$ 1,124,182.68

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmora Cruz
Contador General

Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



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

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

Notas a los Estados Financieros del 01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 y del 28 de mayo 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 02, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada nueve de febrero de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario María Martha Molina Delgado, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-3/dos mil veinticuatro, de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

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

Unidad Monetaria

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

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 de del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

l. Flujo de Efectivo

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

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

I. Flujo de Efectivo

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

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

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

NOTA 4 BANCOS

Al 31 de diciembre de 2025, 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 de America Centra cta. Discrecional	US\$	24,593.53	US\$	99,234.64
Cuenta colectora				
Banco de America Central Cta. Colectora		53,325.52		792,818.75
Cuenta comisionista				
Banco de America Central Cta. Comisionista		233.05		233.05
Cuenta colectora				
Banco de America Central Cta. RTV		233.05		233.05
Cuenta colectora				
Banco Davivienda Salvadoreño		242.66		242.66
Cuenta colectora				
Banco Agrícola		82,474.98		231,420.53
Total bancos	US\$	<u>161,102.79</u>	US\$	<u>1,124,182.68</u>

NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Cuentas y documentos por cobrar				
Originador	US\$	7,138,072.14	US\$	7,135,095.96
Cientes				
El Encuentro Valle Dulce		218,115.71		205,580.30
Total de cuentas y documentos por cobrar	US\$	<u>7,356,187.85</u>	US\$	<u>7,340,676.16</u>

NOTA 6 IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de impuestos se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Impuestos		
Crédito fiscal Iva	US\$ 30,671.45	US\$ 11,747.01
Impuesto Iva a cuenta por retención	1,160.91	1,212.68
Total de impuestos	US\$ 31,832.36	US\$ 12,959.69

NOTA 7 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 22,771,701.78 y US\$29,783,427.36; los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terrenos por US\$5,710,000.00 y Construcciones en proceso por US\$17,904,848.14 y Ajustes por valorización de US\$6,168,579.22 totalizando el valor de US\$29,783,427.36 y 2024 por los activos titularizados por US\$ 22,771,701.78.

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

Que, con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, el Representante de los Tenedores de Valores tendrá la responsabilidad de vigilar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado según lo establece la ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el Contrato de Enagenación de los Activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes términos: El Originador quien es el dueño y actual poseedor de los inmuebles, derechos, planos, y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición y dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre los inmuebles a título de Compraventa a favor de la titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO DOS, por el precio de US\$5,710,000.00 CINCO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO DOS emita los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente.

CARACTERISTICAS:

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

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

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.

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

Denominación de la emisión: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos – VTHVCC02. Según sesiones de acta CG-No 253/2023 de fecha 20 de octubre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023, en sesión No CG-257/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023 y sesión No CG-263/2024 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-03/2024 de fecha 19 de enero de 2024, asentándose en el Registro Especial

de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las cantidades de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto para negociar: US\$4,000,000.00 (Cuatro millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 28 de mayo de 2024
4. Precio base: US\$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 4,000
7. Plazo de la emisión: 26 años
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto para negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 5 de julio de 2024
3. Fecha de liquidación: 5 de julio de 2024
4. Precio base: US\$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 9,458 días
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 8 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Originador	US\$ 326,164.63	US\$ 109,453.97
Total documentos por pagar	US\$ 326,164.63	US\$ 109,453.97

NOTA 9 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Por servicios de representante de los tenedores	US\$ 7,000.00	US\$ 7,000.00
Servicios de auditoría externa	700.04	0.00
Por servicios de clasificación de riesgo		
Pacific Credit Rating	7,000.00	7,000.00
Por servicios de valuadores		
Por servicios de peritos valuadores	<u>1,650.00</u>	<u>5,000.00</u>
Total honorarios profesionales por pagar	US\$ <u>16,350.04</u>	US\$ <u>19,000.00</u>

NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Publicaciones	US\$ 439.00	US\$ 500.00
Cedeval	581.95	581.95
Arrendamientos cobrados por anticipados	112,292.42	81,900.13
Total otras cuentas por pagar	US\$ <u>113,313.37</u>	US\$ <u>82,982.08</u>

NOTA 11 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de impuestos y retenciones 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\$ 1,135.25	US\$ 17.80
Iva debito fiscal	39,976.86	37,866.15
Total impuestos y retenciones por pagar	US\$ <u>41,112.11</u>	US\$ <u>37,883.95</u>

NOTA 12 INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta ingresos diferidos se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Ingresos por preventa de proyectos	US\$ 12,699,503.62	US\$ 12,316,774.42
Total ingresos diferidos	US\$ <u>12,699,503.62</u>	US\$ <u>12,316,774.42</u>

NOTA 13 OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las obligaciones financieras a corto y largo plazo se detallan a continuación:

Obligaciones financieras		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Banco de América Central	US\$	1,208,182.71	US\$	29,927.26
Subtotal obligaciones financiera a corto plazo		1,208,182.71		29,927.26
Obligaciones financieras a largo plazo				
Banco de América Central	US\$	9,930,746.50	US\$	12,036,679.45
Subtotal obligaciones financieras a largo plazo	US\$	9,930,746.50	US\$	12,036,679.45
Total obligaciones financieras a corto y largo plazo	US\$	11,138,929.21	US\$	12,066,606.71

NOTA 14 DEPOSITOS EN GARANTIA RECIBIDOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos recibidos a largo plazo se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Depósitos por arrendamiento	US\$	5,135.68	US\$	3,093.74
Total depósitos por arrendamientos	US\$	5,135.68	US\$	3,093.74

NOTA 15 PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las participaciones en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Participaciones en Proyectos de construcción	US\$	6,000,000.00	US\$	6,000,000.00
Total participaciones en fondos inmobiliarios	US\$	6,000,000.00	US\$	6,000,000.00

NOTA 16 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2025 ascienden a la cantidad de **US\$3,508.75** y se encuentran integrados por: gastos de derechos de registros de US\$3,508.75 y 2024 ascienden a la cantidad de **US\$15,386.05** y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$8,475.00, papelería y útiles US\$11.05, publicaciones por US\$ 500.00, trámite Inscripción Casa corredora US\$ 1,000.00 y gastos de derechos de registro por US\$5,400.00.

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 02, tiene establecidos evaluar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 21 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 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, S.A. de C.V.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 22 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tiene 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 25 SANCIONES

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

NOTA 26 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Según acta N° 346 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – El Encuentro 02, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.
- b) Según acta N° 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – El Encuentro 02, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.
- c) Dictamen e Informe Fiscal
El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2025 asciende a un valor de US\$ 37,332,550.36, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – En Encuentro 02, cumple con una de las condiciones requeridas en el art.131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2026.
- d) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 por valor de US\$4,000,000.00 y tramo 2 por valor de US\$2,000,000.00 haciendo un total de tramos colocados de US\$6,000,000.00.

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

NOTA 27 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – EL ENCUESTRO 02, se detalla a continuación:

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

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVEE02	PCR	"N2"	23/10/2025

Significado de la clasificación:

categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

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

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

Significado de la clasificación:

categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

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

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

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


Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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


Lic. Melvin Balmores Cruz
Contador General




Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

