

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores,
El Encuentro 02 – FTIHVEE02**

**Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.
San Salvador, Republica de El Salvador**

**Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2026**

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02

FTIHVEE02

(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
30 de junio de 2026

INDICE

	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Estados Financieros:	
Estado de situación financiera	2
Estado de determinación de déficit del fondo	3
Estado de composición de déficit del fondo	4
Estado de flujo de efectivo	5
Nota a los estados financieros	6 - 18

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

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

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02, al 30 de junio de 2026, y los estados intermedios de determinación de excedentes y flujos de efectivo por el período de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2026, y un resumen de políticas contables importantes y sus notas. La administración del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es, sustancialmente, menor en alcance que una auditoría conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02, al 30 de junio de 2026, y los resultados intermedios de determinación de excedentes y su flujos de efectivo por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2026, de acuerdo con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Base contable

Sin calificar nuestra conclusión, 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 29. 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.

AFE Internacional, S.A. de C.V.
Registro 3183

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio
Registro 3047

San Salvador, 30 de julio de 2026.



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – EL ENCUESTRO 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 Intermedio**Al 30 de junio de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025 (auditado)**

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

	Notas	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo			
Activo corriente		7,639.28	7,549.12
Bancos	4	200.47	161.10
Cuentas y documentos por cobrar	5	7,410.58	7,356.19
Impuestos	6	28.23	31.83
Activo no corriente		33,012.10	29,783.43
Activos inmuebles titularizados a largo plazo	7	33,012.10	29,783.43
Total activo		40,651.38	37,332.55
Pasivo			
Pasivo corriente		2,068.55	1,784.38
Documentos por pagar	8	573.85	326.16
Comisiones por pagar		0.05	0.05
Honorarios profesionales por pagar	9	3.65	16.35
Cuentas por pagar		58.12	79.22
Otras cuentas por pagar	10	148.68	113.31
Impuestos y retenciones por pagar	11	37.68	41.11
Obligaciones financieras de corto plazo	12	1,246.52	1,208.18
Pasivo no corriente		19,852.70	22,635.39
Ingresos diferidos	13	10,536.65	12,699.50
Obligaciones financieras a largo plazo	12	9,307.98	9,930.75
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo	14	8.07	5.14
Excedentes acumulados del Fondo titularización		1,930.38	744.20
Excedentes acumulados del Fondo titularización		744.20	613.68
Excedente del ejercicio		1,186.18	130.52
Total pasivo		23,851.63	25,163.97
Patrimonio		16,799.75	12,168.58
Participaciones en fondos inmobiliario	15	6,000.00	6,000.00
Ganancias no realizadas	16	10,799.75	6,168.58
Total pasivo y patrimonio		40,651.38	37,332.55

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

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 Intermedio del Fondo de Titularización

Al 30 junio de 2026 y 2025(no auditado)

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Al 30 de junio de 2026	Al 30 de junio de 2025
Ingresos		
<u>Ingresos de operación y administración</u>	<u>4,282.51</u>	<u>1,706.03</u>
Ingresos por activos titularizados	3,723.44	1,151.06
Otros ingresos	559.07	554.97
Egresos		
<u>Gastos de administración y operación</u>	<u>1,373.76</u>	<u>1,839.54</u>
Por administración y custodia	38.46	30.27
Por clasificación de riesgo	6.00	6.00
Por auditoría externa	1.40	1.40
Por pago de servicio de la deuda	375.97	413.71
Por servicios de valuación	0.00	0.00
Por honorarios profesionales	8.63	6.60
Gastos por activos inmuebles Titularizados	928.56	1,018.56
Por impuesto y contribuciones	14.74	363.00
<u>Otros gastos</u>	<u>1.41</u>	<u>0.00</u>
Otros gastos 17	1.41	0.00
Costos de activos titularizados	<u>1,721.16</u>	<u>0.00</u>
Costo de venta de bienes inmuebles terminados	1,721.16	0.00
Total de egresos y gastos	3,096.33	1,839.54
Déficit del ejercicio	<u>1,186.18</u>	<u>(133.51)</u>

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – EL ENCUESTO 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 Intermedio del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización
Al 30 de junio de 2026 y 2025**(no auditado)

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

	<u>Déficit ejercicio anterior</u>	<u>Excedente/ déficit del período</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	0.00	613.68	613.68
Traslado de resultados de 2024	613.68	(613.68)	0.00
Déficit del ejercicio	0.00	(133.51)	(133.51)
Saldo al 30 de junio de 2025	613.68	(133.51)	480.17
Traslado de resultados de 2025	0.00	0.00	0.00
Excedente del ejercicio	0.00	264.03	264.03
Saldo al 31 de diciembre de 2025	613.68	130.52	744.20
Traslado de resultados de 2025	130.52	(130.52)	0.00
Déficit del ejercicio	0.00	1,186.18	1,186.18
Saldo al 30 de junio de 2026	744.20	1,186.18	1,930.38

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

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 Intermedio

Al 30 de junio de 2026 (no auditado) **y 2025** (auditado)

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

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 30 de junio de 2025</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación		
Excedente (Déficit) del ejercicio	1,186.18	(133.51)
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) Disminución de cuentas y documentos por cobrar	(54.40)	8.22
Disminución (Aumento) de impuestos	3.61	(7.38)
Disminución (Aumento) de Activo en Inmuebles titularizados L.P.	(3,228.67)	(6,985.79)
Aumento en Documentos por pagar	247.68	605.76
(Disminución) en comisiones por pagar	0.00	(0.01)
(Disminución) Cuentas por pagar	(21.10)	0.00
(Disminución) en Honorarios Profesionales por Pagar	(12.70)	(11.30)
Aumento en Otras cuentas por Pagar	35.37	16.17
(Disminución) en impuestos y retenciones por Pagar	(3.43)	(0.37)
(Disminución) Aumento en ingresos diferidos	(2,162.85)	382.73
Aumento en depósitos recibidos	2.94	0.75
Disminución de efectivo y equivalentes usado por las actividades de operación	(4,007.37)	(6,124.73)
Flujo de actividades de financiamiento		
Pago de prestamos	(584.43)	(369.60)
Ganancias no realizadas	4,631.17	6,168.58
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento	4,046.74	5,798.98
Incremento (disminución)neto de efectivo y equivalente de efectivo	39.37	(325.75)
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo	161.10	1,124.18
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	200.47	798.43

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

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 Intermedios

Al 30 de junio de 2026 (no auditado) y 2025 (auditado)

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-0002-2008 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-002-2020 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 más 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 Bambú 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 29).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2002, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares.

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

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

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.

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

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

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

NOTA 4 - BANCOS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Cuenta discrecional		
Banco de América Centra cta. Discrecional	78.48	24.59
Cuenta colectora		
Banco de América Central Cta. Colectora	121.08	53.33
Cuenta comisionista		
Banco de América Central Cta. Comisionista	0.23	0.23
Cuenta colectora		
Banco de América Central Cta. RTV	0.24	0.24
Cuenta colectora		
Banco Davivienda Salvadoreño	0.24	0.24
Cuenta colectora		
Banco Agrícola	0.20	82.47
Total bancos	200.47	161.10

NOTA 5 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Cuentas y documentos por cobrar		
Originador	7,160.09	7,138.07
Clientes / El Encuentro Valle Dulce	250.37	218.12
Otras cuentas por cobrar	0.13	0.00
Total de cuentas y documentos por cobrar	7,410.59	7,356.19

NOTA 6 – IMPUESTOS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las cuentas de impuestos se detallan a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Impuestos		
Crédito fiscal Iva	27.11	30.67
Impuesto Iva a cuenta por retención	1.12	1.16
Total de impuestos	28.23	31.83

NOTA 7 – ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026, el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 33,012.10; así: los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terrenos por US\$5,331.08, Construcciones en proceso por US\$16,563.56, bienes inmuebles terminados por \$317.71 y Ajustes por valorización de US\$10,799.75 y

Al 31 de diciembre 2025 por los activos titularizados a largo plazo, totalizan el valor de US\$29,783.43 así: terrenos por US\$5,710.00, Construcciones en proceso por US\$17,904.85 y Ajustes por valorización de US\$6,168.58

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 Enajenación 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 Enajenación de los Activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes términos: El Originador quien es el dueño y actual poseedor de los inmuebles, derechos, planos, y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición y dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre los inmuebles a título de Compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO DOS, por el precio de US\$5,710.00 CINCO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO DOS emita los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente.

CARACTERISTICAS:

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

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos, 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 VTHVEE02: 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. 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 y sesión No. CG-343/2025 de fecha 9 de diciembre de 2025. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2020 de fecha 26 de mayo de 2020 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000.00).

- Monto de la Emisión. Monto Fijo: Hasta veinticuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$24,000.00). 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.

Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO DOS, otorgado ante los oficios de Maria Martha Delgado Molina con fecha 9 de febrero del 2024, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa y su modificación de fecha 15 de abril de 2026, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera. Los activos titularizados constituyen el Proyecto de Construcción " El Encuentro: Valle Dulce" que consiste en un Centro Comercial el cual consiste en una serie de inmuebles de naturaleza urbana de uso, diseño y potencial comercial y de servicios, compuesto por un edificio de 1 nivel valuado por un monto de \$5,710.00.

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 y sesión No. CD-21/2026 de fecha 10 de abril de 2026 que autorizo la modificación al asiento de esta emisión, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las cantidades de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US\$4,000.00 (Cuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 28 de mayo de 2024
4. Precio base: US\$1.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 4,000
7. Plazo de la emisión: 26 años
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US\$2,000.00 (Dos millones de dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 5 de julio de 2024
3. Fecha de liquidación: 5 de julio de 2024
4. Precio base: US\$1.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 9,458 días

8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 8 – DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Originador	573.85	326.16
Total documentos por pagar	573.85	326.16

NOTA 9 – HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Por servicios de representante de los tenedores	1.00	7.00
Servicios de auditoría externa	0.00	0.70
Por servicios de clasificación de riesgo		
Pacific Credit Rating	1.00	7.00
Por servicios de valuadores		
Por servicios de peritos valuadores	1.65	1.65
Total honorarios profesionales por pagar	3.65	16.35

NOTA 10 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Publicaciones	0.44	0.44
Cedeval	0.00	0.58
Arrendamientos cobrados por anticipados	0.00	112.29
Abonos pendientes por liquidar	148.24	0.00
Total otras cuentas por pagar	148.68	113.31

NOTA 11 – IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de impuestos y retenciones por pagar se detalla a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Retenciones de impuesto sobre la renta	1.45	1.14
IVA débito fiscal	36.23	39.97
Total impuestos y retenciones por pagar	37.68	41.11

NOTA 12 – OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las obligaciones financieras a corto y largo plazo se detallan a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Obligaciones financieras		
Banco de América Central	1,246.52	1,208.18
Subtotal obligaciones financieras a corto plazo	1,246.52	1,208.18
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de América Central	9,307.98	9,930.75
Subtotal obligaciones financieras a largo plazo	9,307.98	9,930.75
Total obligaciones financieras a corto y largo plazo	10,554.50	11,138.93

NOTA 13 – INGRESOS DIFERIDOS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la cuenta ingresos diferidos se detallan a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Ingresos por preventa de proyectos	10,536.65	12,699.50
Total ingresos diferidos	10,536.65	12,699.50

NOTA 14 – DEPÓSITOS EN GARANTIA RECIBIDOS A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los depósitos recibidos a largo plazo se detallan a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Depósitos por arrendamiento	8.07	5.14
Total depósitos por arrendamientos	8.07	5.14

NOTA 15 – PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de las participaciones en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Participaciones en Proyectos de construcción	6,000.00	6,000.00
Total participaciones en fondos inmobiliarios	6,000.00	6,000.00

NOTA 16 – GANANCIAS NO REALIZADAS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de las participaciones en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Participaciones en Proyectos de construcción	10,799.75	6,168.58
Total participaciones en fondos inmobiliarios	10,799.75	6,168.58

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVEE02.

En fecha 12 de octubre de 2025 se realizó ajuste por avalúo elaborado por el perito valuador Ing. MSc. Luis Roberto Guifarro Álvarez, PV-0152-2007 de la SSF, valuó por valor de terreno y construcciones por valor total de \$33,929.12, según lo siguiente:

Valor actual de mercado de terreno es de \$7,615.00

Valor actual total de las construcciones es de \$26,314.12

Ubicación actual: Carretera Este-Oeste que conduce a la ciudad de Apopa y calle a Mariona, Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce, Distrito Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador.

Al mes de abril de 2026 se realizó ajuste contable de valor de inmueble por avalúo por valor de \$4,631.17, según lo siguiente:

Ajuste por valor inmueble	\$1,614.51
Ajuste por valor inmueble Edificio	3,016.66
Total Ajuste	\$4,631.17

En fecha 12 de marzo de 2025, se realizó valúo al inmueble determinado lo siguiente:

Construcción en proceso al 28 de febrero de 2025 por el valor de US\$17,878.91; y valor según valúo de US\$23,497.49 = a US\$5,618.58

Terreno al 28 de febrero de 2025 por el valor de US\$5,710.00; y valor según valúo de US\$6,260.00 = a US\$550.00.

Obteniendo el valor de US\$5,618.58 más US\$550.00 haciendo un total de US\$6,168.58.

NOTA 17 – OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 30 de junio de 2026 son de US\$1.41 que corresponde a ARRENDAMIENTOS NO COBRADOS PERIODOS ANTERIORES, y al 30 de junio de 2025 ascienden a la cantidad de US\$0.00

NOTA 18 – DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 19 – EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 20 – CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 21 – 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 22 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 23 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tiene impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 24 – CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no hay contingencias que informar.

NOTA 25 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no hay cauciones que informar.

NOTA 26 – SANCIONES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 27 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Según acta N° 379 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 14 de julio de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – El Encuentro 02, con sus anexos al 30 de junio de 2026.

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) Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 por valor de US\$4,000.00 y tramo 2 por valor de US\$2,000.00 haciendo un total de tramos colocados de US\$6,000.00.

Tenedor	Tramo I	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	US\$	Saldo en dólares
1	1	28/05/2024	28/05/2050	US\$	4,000.00
1	2	08/07/2024	28/05/2050		2,000.00
	Total			US\$	6,000.00

NOTA 28 – CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2026 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – EL ENCUESTRO 02, se detalla a continuación:

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

<u>Fondo</u>	<u>Calificadora</u>	<u>Calificación</u>	<u>Fecha de calificación</u>
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.

NOTA 29 – SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

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

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

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio