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

Auditores y Consultores

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

30 de julio de 2025

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

Introducción
Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01, al 30 de junio de 2025, 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 2025, y un resumen de políticas contables importantes y sus notas. La administración del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01, 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 01, al 30 de junio de 2025, 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 2025, 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 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.

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

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

Balance General Intermedio

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) **y 31 de diciembre de 2024** (auditado)

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

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Activo				
Activo corriente		754.62		407.88
Bancos (nota 4)		179.69		241.14
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		564.32		154.85
Impuestos (nota 6)		10.61		11.89
Activo no corriente		20,317.13		21,005.15
Activos en titularización largo plazo (nota 7)		20,317.13		21,005.15
Total activo	**US$**	**21,071.75**	**US$**	**21,413.03**
Pasivo				
Pasivo corriente		752.16		968.76
Documentos por pagar (nota 8)		0.00		303.07
Comisiones por pagar (nota 9)		0.15		0.17
Honorarios profesionales por pagar (nota 10)		10.03		7.33
Otras cuentas por pagar (nota 11)		47.34		48.13
Impuestos y retenciones por pagar (nota 12)		28.04		30.22
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias (nota 13)		666.60		579.84
Pasivo no corriente		13,510.04		13,861.72
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo (nota 13)		13,456.58		13,808.26
Depósitos por arrendamiento (nota 14)		53.46		53.46
Excedentes acumulados del fondo de titularización		809.55		582.55
Déficit acumulado		474.55		(21.36)
Retiro de excedentes		0.00		(250.00)
Excedentes/déficit del ejercicio		335.00		853.91
Total pasivo	**US$**	**15,071.75**	**US$**	**15,413.03**
Patrimonio		6,000.00		6,000.00
Participaciones en inmuebles (nota 15)		6,000.00		6,000.00
Total pasivo más patrimonio	**US$**	**21,071.75**	**US$**	**21,413.03**

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

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

Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del fondo

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (no auditado)

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

		Al 30 de junio de 2025		Al 30 de junio de 2024
Ingresos				
Ingresos totales	US$	2,082.65	US$	1,370.66
Ingresos por activos titularizados		1,702.38		1,005.58
Otros ingresos		380.27		365.08
Egresos				
Gastos de administración y operación		1,059.57		1,013.15
Por administración y custodia		17.65		16.31
Por clasificación de riesgo		4.00		8.00
Auditoría externa		1.40		1.40
Por pago de servicio de deuda		558.51		596.92
Por servicios de valuación		10.92		0.00
Por honorarios profesionales		6.90		7.14
Por impuestos y contribuciones		252.65		238.82
Gastos por activos inmuebles titularizados		207.54		144.56
Otros gastos		0.06		17.29
Otros gastos (nota 16)		0.06		17.29
Costos de Activos titularizados		688.02		0.00
Otros gastos		688.02		0.00
Total de egresos y gastos		1,747.65		1,030.44
Excedente del ejercicio	**US$**	**335.00**	**US$**	**340.22**

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz	Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Lic. José Mario Zelaya Rivas
Contador General	Gerente General y Representante Legal	Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

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

Estado de Composición Intermedio del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (no auditado)

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

	Excedentes acumulados	Excedentes del período	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**US$ 0**	**US$ (21.36)**	**US$ (21.36)**
Traslado Déficit del ejercicio	(21.36)	21.36	0.00
Excedente del ejercicio	0.00	340.22	340.22
Saldo al 30 de junio de 2024	**US$ (21.36)**	**US$ 340.22**	**US$ 318.86**
Déficit del ejercicio	0.00	513.69	513.69
Retiro de excedentes	0.00	(250.00)	(250.00)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**US$ (21.36)**	**US$ 603.91**	**US$ 582.55**
Traslado de resultado	603.91	(603.91)	0.00
Retiro de excedentes	(108.00)	0.00	(108.00)
Excedente del ejercicio	0.00	335.00	335.00
Saldo al 30 de junio de 2025	**US$ 474.55**	**US$ 335.00**	**US$ 809.55**

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (no auditado)

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

		Al 30 de junio de 2025		Al 30 de junio de 2024
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Excedente del ejercicio	US$	335.00	US$	340.22
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar		(409.47)		(88.63)
Disminución (aumento) en impuestos		1.28		(2.54)
(Aumento) en activos en titularización		688.02		0.00
(Disminución) aumento en documentos por pagar		(303.07)		0.48
(Disminución) en comisiones por pagar		(0.02)		0.00
Aumento en honorarios por pagar		2.70		3.20
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar		(0.79)		5.81
Aumento en ingresos diferidos		0.00		82.75
(Disminución) aumento en impuestos y retenciones por pagar		(2.18)		0.22
Aumento en depósitos por arrendamiento		0.00		1.5
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación		***311.47***		***343.01***
Flujo de actividades financiamiento				
Retiro de excedentes		(108.00)		0.00
Pago de préstamos		(264.92)		(280.84)
Flujo de efectivo usado en actividades de financiamiento		***(372.92)***		***(280.84)***
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		**(61.45)**		**62.17**
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		241.14		296.17
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**US$**	**179.69**	**US$**	**358.34**

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

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

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2025 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2024 (auditado).

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

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

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

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

a los que se refiere el literal III) del numeral 21) de la cláusula 21) de la cláusula 1) "Definiciones" del presente instrumento y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden sobre dichos inmuebles al Fondo de Titularización a título de Compraventa a favor de Hencorp Valores Ltda., Títularizadora para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno por el precio de TRES MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL CUARENTA Y UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. El pago de por los inmuebles que conformarán el fondo se realizará una ves el Fondo de titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno formalice el financiamiento conforme se detalle en los documentos de la transacción. De conformidad a los artículos ochenta y seis y siete de la Ley de Titularización de Activos Vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sea muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones, registrales y marginales.

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

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

Unidad Monetaria

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

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

En fecha 29 de enero de 2025 se realizó reforma a la Ley Bitcoin según Decreto Legislativo No 199 publicado en Diario Oficial No 221, Tomo 446, de fecha 30 de enero de 2025. La presente reforma entrara en vigencia noventa días después de su publicación en el diario oficial; es decir a partir de 1 de mayo de 2025. La presente Ley tiene como objeto la regulación del Bitcoin como curso legal definido por su poder liberatorio ilimitado, con aceptación voluntaria por las personas naturales o jurídicas con total participación privada únicamente, en cualquier transacción y a cualquier título que requieran realizar.

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Cuenta Discrecional				
Banco davivienda	US$	85.01	US$	38.08
Cuenta Colectora				
Banco davivienda		94.55		202.93
Banco de América Central		0.13		0.13
Total bancos	**US$**	**179.69**	**US$**	**241.14**

NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENGTOS POR COBRAR

El saldo de la cuenta y documentos por cobrar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Cuentas y documentos por cobrar				
El Encuentro Lourdes	US$	37.74	US$	34.28
El Encuentro San Miguel		57.79		82.09
El Encuentro San Marcos		34.56		28.47
Originador		424.23		0.00
Otras cuentas por cobrar		10.00		10.00
Total cuentas y documentos por cobrar	**US$**	**564.32**	**US$**	**154.85**

NOTA 6 IMPUESTOS

El saldo de la cuenta de impuestos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Impuestos				
Iva crédito fiscal	US$	8.69	US$	9.93
Impuesto Iva a cuenta por retención		1.92		1.96

Total impuestos	**US$**	**10.61**	**US$**	**11.89**

NOTA 7 ACTIVO TITULARIZADO A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US$ 20,317.13**, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de **US$ 0.00** y los activos en titularización a largo plazo por **US$ 20,317.13**, los cuales se encuentran integrados así:

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

		Al 30 de junio de 2025		**Al 31 de diciembre de 2024**
Activos en titularización a largo plazo				
Bienes inmuebles	US$	20,317.13	US$	21,005.15
Total activos titularizados a largo plazo	**US$**	**20,317.13**	**US$**	**21,005.15**

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

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

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

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

Tramo 1
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en su calidad de administradora del FTIHVEE01 Valores de Titularización – Títulos de participación.
2. Monto a negociar: US$6,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
3. Fecha Colocación: 9 de octubre de 2023
4. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
5. Precio Base: US$100.00000%
6. Precio Base: US$0.10
7. Valor mínimo y múltiplos de la contratación Un título de participación por US$ 0.10 y múltiplos de US$0.10

8. Numero de valores a colocar: 60,000
9. Plazo de la emisión: 35 años
10. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización- títulos de participación (Renta Variable)
11. Base de cálculo: Año calendario
12. Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanillas de la Bolsa de Valores de El Salvador.
13. Horario de ingreso de Ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
14. Redención Anticipada: Los valores emitidos en la Serie Preferente, podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros independientemente de la serie, los Valores de Titularización podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordados únicamente por el Consejo de Gerente de la Títularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores de Valores debiendo realizarse a través de Cedeval.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
16. Calificación de riesgo inicial: NIVEL UNO, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058.
18. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la Ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora, de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero. "La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los Valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o solvencia del emisor.

NOTA 8 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Originador	US$	0.00	US$	303.07
Total Documentos por pagar	**US$**	**0.00**	**US$**	**303.07**

NOTA 9 COMISIONES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de comisiones por pagar se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Por custodia	US$	0.15	US$	0.17
Total Comisiones por pagar	**US$**	**0.15**	**US$**	**0.17**

NOTA 10 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US$	8.00	US$	2.00
Por servicios de clasificación de riesgos		1.33		5.33
Por servicios de auditoría externa		0.70		0.00
Total Honorarios profesionales por pagar	**US$**	**10.03**	**US$**	**7.33**

NOTA 11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Servicios de publicidad	US$	0.00	US$	0.00
Cedeval		5.53		5.53
Provisión gastos de papelería		4.00		4.00
Arrendamientos cobrados por anticipados		37.81		38.60
Total otras cuentas por pagar	**US$**	**47.34**	**US$**	**48.13**

NOTA 12 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Retenciones de impuesto sobre la renta	US$	0.01	US$	0.21
IVA debito fiscal		28.03		30.01

Total impuestos y retenciones por pagar	**US$**	**28.04**	**US$**	**30.22**

NOTA 13 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras de a corto y largo plazo				
Principal	US$	663.54	US$	573.63
Intereses		3.06		6.21
Subtotal obligaciones financieras a corto plazo	**US$**	**666.60**	**US$**	**579.84**
Obligaciones financieras de largo plazo				
Adeudado por préstamos		13,456.58		13,808.26
Subtotal obligaciones financieras de largo plazo	**US$**	**13,456.58**	**US$**	**13,808.26**
Total de obligaciones	**US$**	**14,123.18**	**US$**	**14,388.10**

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

NOTA 14 DEPOSITOS EN GARANTIA RECIBIDOS A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Depósitos por arrendamiento	US$	53.46	US$	53.46
Total depósitos en garantía recibidos a largo plazo	**US$**	**53.46**	**US$**	**53.46**

NOTA 15 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Participación en Fondos Inmobiliario	US$	6,000.00	US$	6,000.00
Total de participación en fondos inmobiliarios	**US$**	**6,000.00**	**US$**	**6,000.00**

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVEE01.

NOTA 16 OTROS GASTOS

El saldo de la cuenta otros gastos al 30 de junio de 2025 son por la cantidad de **US$ 0.06** integrado por gastos de publicaciones de US$ 0.06; y al 30 de junio de 2024 por la cantidad de **US$ 17.29** se encuentran integrados así: Otros gastos de US$ 0.79 y Gastos derechos de registro de US$16.50.

NOTA 17 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 18 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 19 CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 20 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp VALORES EL ENCUENTRO 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

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

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

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

Daños materiales:
Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

NOTA 22 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 23 CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no hay contingencias que informar.

NOTA 24 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no hay cauciones que informar.

NOTA 25 SANCIONES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 26 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

a) Aprobación de los estados financieros
Según acta número 326 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 29 de julio de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EL ENCUENTRO 01, con sus anexos al 30 de junio de 2025.

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

b) Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El encuentro CERO UNO colocados en fecha 09 de octubre de 2023, se detallan a continuación:

Tenedores	Tramo	US$	Monto Colocado	Fecha de colocación	Movimiento		US$	SALDO AL 31/12/2023
					Aumento	Disminución		
1	1	US$	3,000.00	09/10/2023			US$	3,000.00
2	1		3,000.00	09/10/2023				3,000.00
TOTALES		**US$**	**6,000.00**		**0**	**0**	**US$**	**6,000,000.00**

NOTA 27 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 30 de junio de 2025, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01, cuenta con una clasificación "Nivel 1" otorgada por Pacific Credit Rating con información financiera de los Originadores no auditada al 30 de abril de 2025 y con fecha de comité 30 de abril de 2025.

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

Significado de la clasificación
Categoría Nivel 1: Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

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

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

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

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz Contador General	Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal	Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador único