

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02****BALANCE GENERAL AL 31 DE JULIO 2025**

<b>ACTIVO</b>		<b>37,863,605.53</b>
ACTIVO CORRIENTE		8,106,114.59
BANCOS	799,676.95	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,285,249.87	
IMPUESTOS	21,187.77	
ACTIVO NO CORRIENTE		29,757,490.94
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,588,911.72	
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>37,863,605.53</b>
<b>PASIVO</b>		<b>25,695,026.31</b>
PASIVO CORRIENTE		1,905,602.43
DOCUMENTOS POR PAGAR	717,543.33	
COMISIONES POR PAGAR	45.68	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	5,883.36	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	95,188.26	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	37,405.03	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	1,049,536.77	
PASIVO NO CORRIENTE		23,259,903.66
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	10,556,556.30	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	3,843.74	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		529,520.22
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	613,679.76	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	-84,159.54	
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>25,695,026.31</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>12,168,579.22</b>
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>37,863,605.53</b>

**FIRMADOS POR:**

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre  
Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02**

**ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO**

**DEL 01 AL 31 DE JULIO 2025**

<b>INGRESOS</b>		<b>1,987,785.87</b>
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b>	1,987,785.87	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,343,542.05	
OTROS INGRESOS	644,243.82	
	<hr/>	
<b>EGRESOS</b>		<b>2,071,945.41</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>	2,071,945.41	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	35,691.14	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	7,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	1,633.38	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	482,855.43	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	8,600.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	423,847.96	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	1,112,317.50	
	<hr/>	
<b>OTROS GASTOS</b>		0.00
OTROS GASTOS	0.00	
<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>-84,159.54</b>
		<hr/> <hr/>

**FIRMADOS POR:**

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre  
Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02

ANEXO BALANCE GENERAL

BALANCE GENERAL AL 31 DE JULIO 2025

<b>BANCOS</b>		<b>799,676.95</b>
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	231,243.25	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	394,713.07	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	173,011.87	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>7,285,249.87</b>
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCuentRO VALLE DULCE	147,177.73	
<b>IMPUESTOS</b>		<b>21,187.77</b>
IVA CREDITO FISCAL	19,927.37	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,260.40	
<b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>		<b>23,588,911.72</b>
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,710,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	17,878,911.72	
<b>AJUSTES POR VALORIZACION</b>		<b>6,168,579.22</b>
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	550,000.00	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	5,618,579.22	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>37,863,605.53</b>
<b>PROVISIONES</b>		
<b>DOCUMENTOS POR PAGAR</b>		<b>717,543.33</b>
ORIGINADOR	717,543.33	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
<b>COMISIONES POR PAGAR</b>		<b>45.68</b>
POR CUSTODIA	45.68	
<b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>		<b>5,883.36</b>
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	2,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	233.36	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	2,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
<b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>		<b>95,188.26</b>
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	94,167.31	
<b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		<b>37,405.03</b>
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,632.47	
IVA DEBITO FISCAL	35,772.56	
<b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>		<b>1,049,536.77</b>
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	1,020,672.99	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	28,863.78	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>23,259,903.66</b>
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	10,556,556.30	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	3,843.74	
<b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>		<b>529,520.22</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	613,679.76	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	-84,159.54	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>25,695,026.31</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>12,168,579.22</b>
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
<b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>		<b>37,863,605.53</b>

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 AL 31 DE JULIO 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

			2,071,945.41
			2,071,945.41
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		35,691.14	
CENTRAL DE DEPOSITOS	319.76		
BOLSA DE VALORES	0.00		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	35,371.38		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		7,000.00	
PACIFIC CREDIT RATING	7,000.00		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		1,633.38	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,633.38		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		482,855.43	
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	482,855.43		
BANCO AMERICA CENTRAL / COMISIONES	0.00		
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00	
PERITO VALUADOR	0.00		
POR SEGUROS		0.00	
POR SEGUROS	0.00		
HONORARIOS PROFESIONALES		8,600.00	
HONORARIOS LEGALES	1,600.00		
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	7,000.00		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		423,847.96	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	423,847.96		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		176,450.15	
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	176,450.15		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		935,867.35	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	923,653.19		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	12,214.16		
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b><u>2,071,945.41</u></b>

INGRESOS

			1,987,785.87
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		1,343,542.05	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,343,542.05		
OTROS INGRESOS		644,243.82	
OTROS INGRESO	644,243.82		

TOTAL INGRESOS

**1,987,785.87**

RESULTADOS DEL EJERCICIO

**-84,159.54**