

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02

BALANCE GENERAL AL 31 DE AGOSTO 2025

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		7,664,258.84	37,438,843.77
BANCOS	353,288.62		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,290,999.95		
IMPUESTOS	19,970.27		
ACTIVO NO CORRIENTE		29,774,584.93	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,606,005.71		
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22		
TOTAL ACTIVO			37,438,843.77

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		1,424,425.88	25,270,264.55
DOCUMENTOS POR PAGAR	320,154.36		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	7,883.36		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	100,495.60		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	37,774.57		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	958,072.31		
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		585,935.01	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	613,679.76		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	-27,744.75		
TOTAL PASIVO			25,270,264.55

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00		12,168,579.22
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			37,438,843.77

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 AGOSTO 2025

INGRESOS		2,269,148.19
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	2,269,148.19	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,537,618.08	
OTROS INGRESOS	731,530.11	
EGRESOS		2,296,892.94
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,294,877.99	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	41,129.16	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	8,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	1,866.72	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	551,456.97	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	9,600.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	484,643.16	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	1,198,181.98	
OTROS GASTOS		2,014.95
OTROS GASTOS	2,014.95	
DEFICIT DEL EJERCICIO		-27,744.75

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 AGOSTO 2025

BANCOS		353,288.62
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	199,409.85	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	25,053.14	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	128,116.87	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		7,290,999.95
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCuentRO VALLE DULCE	152,927.81	
IMPUESTOS		19,970.27
IVA CREDITO FISCAL	18,821.71	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,148.56	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		23,606,005.71
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,710,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	17,896,005.71	
AJUSTES POR VALORIZACION		6,168,579.22
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	550,000.00	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	5,618,579.22	
TOTAL DE ACTIVOS		37,438,843.77
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		320,154.36
ORIGINADOR	320,154.36	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
COMISIONES POR PAGAR		45.68
POR CUSTODIA	45.68	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		7,883.36
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	3,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	233.36	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	3,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		100,495.60
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	99,474.65	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		37,774.57
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,197.47	
IVA DEBITO FISCAL	36,577.10	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		958,072.31
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	929,436.00	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	28,636.31	
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		585,935.01
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	613,679.76	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	-27,744.75	
TOTAL DE PASIVOS		25,270,264.55
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		37,438,843.77

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02
ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO
DEL 01 AL 31 DE AGOSTO 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		41,129.16
CENTRAL DE DEPOSITOS	365.44	
BOLSA DE VALORES	0.00	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	40,763.72	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		8,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	8,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		1,866.72
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,866.72	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		551,456.97
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	551,456.97	
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		9,600.00
HONORARIOS LEGALES	1,600.00	
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	8,000.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		484,643.16
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	484,643.16	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		195,388.82
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	195,388.82	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,002,793.16
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	990,579.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	12,214.16	

OTROS GASTOS

OTROS GASTOS		2,014.95
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	2,014.95	

TOTAL GASTOS

2,296,892.94

INGRESOS

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		1,537,618.08
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,537,618.08	
OTROS INGRESOS		731,530.11
OTROS INGRESO	731,530.11	

TOTAL INGRESOS

2,269,148.19

RESULTADOS DEL EJERCICIO

-27,744.75