

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02
BALANCE GENERAL AL 31 DE OCTUBRE 2025

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		7,589,913.11	37,364,498.04
BANCOS	263,924.97		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,305,699.66		
IMPUESTOS	20,288.48		
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			37,364,498.04

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		1,253,117.81	25,195,918.82
DOCUMENTOS POR PAGAR	321,736.36		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	12,116.70		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	108,534.53		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	39,366.35		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	771,318.19		
PASIVO NO CORRIENTE		23,261,195.60	
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62		
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	10,556,556.30		
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		681,605.41	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	613,679.76		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	67,925.65		
TOTAL PASIVO			25,195,918.82

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00	12,168,579.22
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		37,364,498.04

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 OCTUBRE 2025

INGRESOS		2,843,071.49
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	2,843,071.49	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,922,687.84	
OTROS INGRESOS	920,383.65	
EGRESOS		2,775,145.84
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,773,130.89	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	51,901.82	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	10,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	2,333.40	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	684,834.85	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	12,200.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	614,296.27	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	1,397,564.55	
OTROS GASTOS		2,014.95
OTROS GASTOS	2,014.95	
DEFICIT DEL EJERCICIO		67,925.65

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 OCTUBRE 2025

BANCOS		263,924.97
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	140,535.32	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	45,005.99	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	77,674.90	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		7,305,699.66
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCuentRO VALLE DULCE	167,627.52	
IMPUESTOS		20,288.48
IVA CREDITO FISCAL	19,161.85	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,126.63	
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		37,364,498.04
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		321,736.36
ORIGINADOR	321,736.36	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
COMISIONES POR PAGAR		45.68
POR CUSTODIA	45.68	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		12,116.70
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	5,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	466.70	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	5,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
CUENTAS POR PAGAR		0.00
PROVEEDORES	0.00	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		108,534.53
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	107,513.58	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		39,366.35
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2,365.69	
IVA DEBITO FISCAL	37,000.66	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		771,318.19
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	743,146.33	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	28,171.86	
PASIVO NO CORRIENTE		23,261,195.60
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	10,556,556.30	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		681,605.41
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	613,679.76	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	67,925.65	
TOTAL DE PASIVOS		25,195,918.82
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		37,364,498.04

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 AL 31 DE OCTUBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

			2,775,145.84
		2,773,130.89	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		51,901.82	
CENTRAL DE DEPOSITOS	456.8		
BOLSA DE VALORES	0.00		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	51,445.02		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		10,000.00	
PACIFIC CREDIT RATING	10,000.00		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,333.40	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,333.40		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		684,834.85	
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	684,834.85		
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		12,200.00	
HONORARIOS LEGALES	2,200.00		
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	10,000.00		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		614,296.27	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	614,296.27		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		262,568.33	
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	262,568.33		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,134,996.22	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	1,122,782.06		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	12,214.16		
OTROS GASTOS		2,014.95	
OTROS GASTOS		2,014.95	
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	2,014.95		
TOTAL GASTOS			2,775,145.84

INGRESOS

			2,843,071.49
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		1,922,687.84	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,922,687.84		
OTROS INGRESOS		920,383.65	
OTROS INGRESO	920,383.65		
TOTAL INGRESOS			2,843,071.49

RESULTADOS DEL EJERCICIO

67,925.65