

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		37,346,483.39
BANCOS	7,563,056.03	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	213,113.30	
IMPUESTOS	7,329,834.51	
	<u>20,108.22</u>	
ACTIVO NO CORRIENTE		29,783,427.36
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,614,848.14	
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22	
TOTAL ACTIVO		37,346,483.39

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		25,177,904.17
DOCUMENTOS POR PAGAR	1,163,753.70	
COMISIONES POR PAGAR	321,736.36	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	45.68	
CUENTAS POR PAGAR	14,350.04	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.00	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	112,183.37	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	39,387.84	
	<u>676,050.41</u>	
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		752,954.87
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	613,679.76	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	139,275.11	
TOTAL PASIVO		25,177,904.17
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		37,346,483.39

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 30 DE NOVIEMBRE 2025

INGRESOS

INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	3,136,843.72
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,114,370.03
OTROS INGRESOS	1,022,473.69

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,995,553.66
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	57,228.40
POR CLASIFICACION DE RIESGO	11,000.00
POR AUDITORIA EXTERNA	2,566.74
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	749,633.07
POR HONORARIOS PROFESIONALES	13,200.00
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00
POR SEGUROS	0.00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	675,917.53
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	<u>1,486,007.92</u>
OTROS GASTOS	2,014.95
OTROS GASTOS	2,014.95
DEFICIT DEL EJERCICIO	139,275.11

OTROS GASTOS

OTROS GASTOS 2,014.95

DEFICIT DEL EJERCICIO

139,275.11

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 30 DE NOVIEMBRE 2025

BANCOS		213,113.30
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	112,585.06	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	26,025.14	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	73,794.34	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		7,329,834.51
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCUENTRO VALLE DULCE	<u>191,762.37</u>	
IMPUESTOS		20,108.22
IVA CREDITO FISCAL	18,953.33	
IMUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	<u>1,154.89</u>	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		23,614,848.14
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,710,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	<u>17,904,848.14</u>	
AJUSTES POR VALORIZACION		6,168,579.22
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	550,000.00	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	<u>5,618,579.22</u>	
TOTAL DE ACTIVOS		37,346,483.39
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		321,736.36
ORIGINADOR	321,736.36	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	<u>0.00</u>	
COMISIONES POR PAGAR		45.68
POR CUSTODIA	<u>45.68</u>	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		14,350.04
POR SERVICIOS DE REPRESENTACION DE LOS TENEDORES	6,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA	700.04	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACION DE RIESGOS	6,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	<u>1,650.00</u>	
CUENTAS POR PAGAR		0.00
PROVEEDORES	<u>0.00</u>	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		112,183.37
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	<u>111,162.42</u>	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		39,387.84
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,197.47	
IVA DEBITO FISCAL	<u>38,190.37</u>	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		676,050.41
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	650,259.38	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	<u>25,791.03</u>	
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	<u>5,135.68</u>	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		752,954.87
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	613,679.76	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	<u>139,275.11</u>	
TOTAL DE PASIVOS		25,177,904.17
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	<u>6,168,579.22</u>	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		37,346,483.39

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		2,997,568.61
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		2,995,553.66
CENTRAL DE DEPOSITOS	502.48	57,228.40
BOLSA DE VALORES	0.00	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	<u>56,725.92</u>	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		11,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	<u>11,000.00</u>	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,566.74
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	<u>2,566.74</u>	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		749,633.07
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	<u>749,633.07</u>	
BANCO AMERICA CENTRAL / COMISIONES	<u>0.00</u>	
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00
PERITO VALUADOR	<u>0.00</u>	
POR SEGUROS		0.00
POR SEGUROS	<u>0.00</u>	
HONORARIOS PROFESIONALES		13,200.00
HONORARIOS LEGALES	<u>2,200.00</u>	
PUBLICIDAD Y MERCADEO	<u>0.00</u>	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	<u>11,000.00</u>	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		675,917.53
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	<u>675,917.53</u>	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		285,994.26
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	<u>285,994.26</u>	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,200,013.66
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	<u>1,187,799.50</u>	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	<u>0.00</u>	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	<u>12,214.16</u>	
OTROS GASTOS		2,014.95
OTROS GASTOS		2,014.95
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	<u>2,014.95</u>	
TOTAL GASTOS		<u>2,997,568.61</u>

INGRESOS

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		3,136,843.72
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	<u>2,114,370.03</u>	
OTROS INGRESOS		1,022,473.69
OTROS INGRESO	<u>1,022,473.69</u>	
TOTAL INGRESOS		<u>3,136,843.72</u>

RESULTADOS DEL EJERCICIO

139,275.11