

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02  
BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

<b>ACTIVO</b>			<b>37,346,483.39</b>
ACTIVO CORRIENTE		7,563,056.03	
BANCOS	213,113.30		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,329,834.51		
IMPUESTOS	20,108.22		
ACTIVO NO CORRIENTE		29,783,427.36	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,614,848.14		
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22		
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>37,346,483.39</b>
<b>PASIVO</b>			<b>25,177,904.17</b>
PASIVO CORRIENTE		1,163,753.70	
DOCUMENTOS POR PAGAR	321,736.36		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14,350.04		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	112,183.37		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	39,387.84		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	676,050.41		
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		
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>25,177,904.17</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>37,346,483.39</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 30 DE NOVIEMBRE 2025

INGRESOS		3,136,843.72
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	3,136,843.72	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,114,370.03	
OTROS INGRESOS	1,022,473.69	
EGRESOS		2,997,568.61
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	1,486,007.92	
OTROS GASTOS		2,014.95
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 ENCUESTRO 02

## ANEXO BALANCE GENERAL

## BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

<b>BANCOS</b>		<b>213,113.30</b>
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	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>7,329,834.51</b>
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCUESTRO VALLE DULCE	191,762.37	
<b>IMPUESTOS</b>		<b>20,108.22</b>
IVA CREDITO FISCAL	18,953.33	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,154.89	
<b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>		<b>23,614,848.14</b>
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,710,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	17,904,848.14	
<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>37,346,483.39</b>
<b>PROVISIONES</b>		
<b>DOCUMENTOS POR PAGAR</b>		<b>321,736.36</b>
ORIGINADOR	321,736.36	
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>14,350.04</b>
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	6,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	700.04	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	6,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>0.00</b>
PROVEEDORES	0.00	
<b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>		<b>112,183.37</b>
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	111,162.42	
<b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		<b>39,387.84</b>
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,197.47	
IVA DEBITO FISCAL	38,190.37	
<b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>		<b>676,050.41</b>
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	650,259.38	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	25,791.03	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>23,261,195.60</b>
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	
<b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>		<b>752,954.87</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	613,679.76	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	139,275.11	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>25,177,904.17</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>37,346,483.39</b>

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

**INGRESOS**

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

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**139,275.11**