

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

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2025**

**ACTIVO**

ACTIVO CORRIENTE		<b>37,332,550.36</b>
BANCOS	7,549,123.00	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	161,102.79	
IMPUESTOS	7,356,187.85	
	<u>31,832.36</u>	
ACTIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	29,783,427.36	
AJUSTE POR VALORIZACION	23,614,848.14	
	<u>6,168,579.22</u>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>37,332,550.36</u></b>

**PASIVO**

PASIVO CORRIENTE		<b>25,163,971.14</b>
DOCUMENTOS POR PAGAR	1,784,381.82	
COMISIONES POR PAGAR	326,164.63	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	45.68	
CUENTAS POR PAGAR	16,350.04	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	79,213.28	
IMPUUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	113,313.37	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	41,112.11	
	<u>1,208,182.71</u>	
PASIVO NO CORRIENTE		
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	22,635,385.80	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	12,699,503.62	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	9,930,746.50	
	<u>5,135.68</u>	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	744,203.52	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	613,679.76	
	<u>130,523.76</u>	
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>25,163,971.14</u></b>

**PATRIMONIO**

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO		<b>12,168,579.22</b>
GANANCIAS NC REALIZADAS	6,000,000.00	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<u>6,168,579.22</u>	<b><u>37,332,550.36</u></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 DICIEMBRE 2025**

<b>INGRESOS</b>		<b>3,444,357.96</b>
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b>		
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	3,444,357.96	
OTROS INGRESOS	2,311,888.05	
	<u>1,132,469.91</u>	
<b>EGRESOS</b>		<b>3,313,834.20</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>		
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	62,761.31	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	12,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	2,800.07	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	816,021.57	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	14,800.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	67,584.89	
IMPUUESTOS Y CONTRIBUCIONES	737,507.69	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	<u>1,596,849.92</u>	
<b>OTROS GASTOS</b>		<b>3,508.75</b>
OTROS GASTOS	<u>3,508.75</u>	
<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b><u>130,523.76</u></b>

**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 DICIEMBRE 2025

<b>BANCOS</b>		<b>161,102.79</b>
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	82,474.58	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.56	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	24,593.53	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	53,325.52	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.55	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.55	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>7,356,187.85</b>
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES , EL ENCUENTRO VALLE DULCE	<u>218,115.71</u>	
<b>IMPUESTOS</b>		<b>31,832.36</b>
IVA CREDITO FISCAL	30,671.45	
IMPUESTC IVA A CUENTA POR RETENCION	<u>1,160.51</u>	
<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	<u>17,904,848.14</u>	
<b>AJUSTES POR VALORIZACION</b>		<b>6,168,579.22</b>
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	550,000.00	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	<u>5,618,579.22</u>	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>37,332,550.36</u></b>
<b>PROVISIONES</b>		
<b>DOCUMENTOS POR PAGAR</b>		<b>326,164.63</b>
ORIGINADOR	326,164.63	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	<u>0.00</u>	
<b>COMISIONES POR PAGAR</b>		<b>45.68</b>
POR CUSTODIA	<u>45.68</u>	
<b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>		<b>16,350.04</b>
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	7,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	700.04	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	7,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	<u>1,650.00</u>	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>79,213.28</b>
PROVEEDORES	<u>79,213.28</u>	
<b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>		<b>113,313.37</b>
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	<u>112,292.42</u>	
<b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		<b>41,112.11</b>
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,135.25	
IVA DEBITO FISCAL	<u>39,976.86</u>	
<b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>		<b>1,208,182.71</b>
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	1,180,480.75	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	<u>27,701.96</u>	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22,635,385.80</b>
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	<u>5,135.68</u>	
<b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>		<b>744,203.52</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	613,679.76	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	<u>130,523.76</u>	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>25,163,971.14</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>12,168,579.22</b>
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	<u>6,168,579.22</u>	
<b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>		<b><u>37,332,550.36</u></b>

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 AL 31 DE DICIEMBRE 2025

**EGRESOS**

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>	<b>3,313,834.20</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	3,310,325.45
CENTRAL DE DEPOSITOS	62,761.31
BOLSA DE VALORES	0.00
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	62,213.15
POR CLASIFICACION DE RIESGO	12,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	12,000.00
POR AL DITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,800.07
POR AL DITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,800.07
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	816,021.57
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	816,021.57
BANCO AMERICA CENTRAL / COMISIONES	0.00
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00
PERITO VALUADOR	0.00
POR SEGUROS	67,584.89
POR SEGUROS	67,584.89
HONOFARIOS PROFESIONALES	14,800.00
HONOFARIOS LEGALES	2,800.00
PUBLIC DAD Y MERCADEO	0.00
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	12,000.00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	737,507.69
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	737,507.69
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	328,325.89
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	328,325.89
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,268,524.03
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	1,255,435.73
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	13,088.30
<b>OTROS GASTOS</b>	<b>3,508.75</b>
OTROS GASTOS	3,508.75
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	3,508.75
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>3,313,834.20</b>

**INGRESOS**

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	3,444,357.96
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,311,888.05
OTROS INGRESOS	1,132,469.91
OTROS INGRESO	1,132,469.91
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3,444,357.96</b>

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

130,523.76