

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2025**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                       |               |               | <b>23,007,437.27</b> |
| ACTIVO CORRIENTE                                    |               | 2,690,304.82  |                      |
| CAJA  | 0.00          |               |                      |
| BANCOS  | 2,122,071.47  |               |                      |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR                     | 556,961.59    |               |                      |
| IMPUESTOS   | 11,271.76     |               |                      |
|   |               | <hr/>         |                      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                                 |               | 20,317,132.45 |                      |
| ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO       | 20,317,132.45 |               |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |               | <hr/>         | <b>23,007,437.27</b> |
|   |               |               | <hr/>                |
| <b>PASIVO</b>                                       |               |               | <b>17,007,437.27</b> |
| PASIVO CORRIENTE                                    |               | 892,921.80    |                      |
| DOCUMENTOS POR PAGAR                                | 2,205.95      |               |                      |
| COMISIONES POR PAGAR                                | 171.88        |               |                      |
| HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR                  | 8,041.75      |               |                      |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR                             | 9,524.23      |               |                      |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO              | 45,686.05     |               |                      |
| IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR                   | 30,463.75     |               |                      |
| RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO   | 796,828.19    |               |                      |
|   |               | <hr/>         |                      |
| PASIVO NO CORRIENTE                                 |               | 14,965,086.13 |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO             | 12,864,837.03 |               |                      |
| DEPOSITOS EN GARANTIA                               | 58,387.60     |               |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION | 2,041,861.50  |               |                      |
|   |               | <hr/>         |                      |
| EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION   |               | 1,149,429.34  |                      |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION     | 474,553.79    |               |                      |
| RETIROS DE EXCEDENTES                               | 0.00          |               |                      |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO                            | 674,875.55    |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |               | <hr/>         | <b>17,007,437.27</b> |
|   |               |               | <hr/>                |
| <b>PATRIMONIO</b>                                   |               |               | <b>6,000,000.00</b>  |
| PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO              | 6,000,000.00  |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>                    |               | <hr/>         | <b>23,007,437.27</b> |
|   |               |               | <hr/>                |

**FIRMADOS POR:**

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre  
Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 01**

**ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO**

**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2025**

|   |              |                     |
|---|--------------|---------------------|
| <b>INGRESOS</b>                               |              | <b>3,442,536.70</b> |
| <b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b> | 3,442,536.70 |                     |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS            | 2,657,570.70 |                     |
| OTROS INGRESOS                                | 784,966.00   |                     |
|   | <hr/>        |                     |
| <b>EGRESOS</b>                                |              | <b>2,767,661.15</b> |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>   | 2,070,369.83 |                     |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 36,181.82    |                     |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   | 8,000.04     |                     |
| POR AUDITORIA EXTERNA                         | 2,858.38     |                     |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              | 1,099,042.67 |                     |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    | 10,925.50    |                     |
| POR SEGUROS                                   | 30,472.18    |                     |
| POR HONORARIOS PROFESIONALES                  | 14,300.00    |                     |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | 497,108.52   |                     |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    | 371,480.72   |                     |
| <b>OTROS GASTOS</b>                           | 9,269.63     |                     |
| OTROS GASTOS                                  | 9,269.63     |                     |
| <b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>        | 688,021.69   |                     |
| COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS | 688,021.69   |                     |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                 | <hr/>        | <b>674,875.55</b>   |

**FIRMADOS POR:**

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre  
Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01

ANEXO BALANZA GENERAL INICIAL

AL 31 DE DICIEMBRE 2025

|   |               |                      |
|---|---------------|----------------------|
| <b>CAJA CHICA</b>   |               | <b>0.00</b>          |
| FONDO ESTACION DE PAGO PARQUEOS SAN                           | 0.00          |                      |
|   |               |                      |
| <b>BANCOS</b>   |               | <b>2,122,071.47</b>  |
| BANCO DAVIVIENDA / CTA DISCRECIONAL                           | 45,861.37     |                      |
| BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA                              | 2,076,083.38  |                      |
| BANCO DE AMERICA CENTRAL / COLECTORA                          | 125.52        |                      |
|   |               |                      |
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>                        |               | <b>546,961.59</b>    |
| ORIGINADOR  | 424,233.36    |                      |
| CLIENTES  | 122,728.23    |                      |
| EL ENCUENTRO LOURDES  | 43,586.77     |                      |
| EL ENCUENTRO SAN MIGUEL                                       | 52,760.14     |                      |
| EL ENCUENTRO SAN MARCOS                                       | 26,381.32     |                      |
|   |               |                      |
| <b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>                               |               | <b>10,000.00</b>     |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                      | 10,000.00     |                      |
|   |               |                      |
| <b>IMPUESTOS</b>  |               | <b>11,271.76</b>     |
| IVA CREDITO FISCAL  | 9,348.99      |                      |
| IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION                           | 1,922.77      |                      |
|   |               |                      |
| <b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>          |               | <b>20,317,132.45</b> |
| BIENES INMUEBLES EXISTENTES / EDIFICIOS                       | 20,181,600.26 |                      |
| BIENES INMUEBLES EXISTENTES / EQUIPO DE PARQUEO EE SAN MIGUEL | 135,532.19    |                      |
|   |               |                      |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                                       |               | <b>23,007,437.27</b> |
|   |               |                      |
| <b>PROVISIONES</b>  |               |                      |
| <b>DOCUMENTOS POR PAGAR</b>                                   |               | <b>2,205.95</b>      |
| ORIGINADOR  | 2,205.95      |                      |
|   |               |                      |
| <b>COMISIONES POR PAGAR</b>                                   |               | <b>171.88</b>        |
| POR CUSTODIA  | 171.88        |                      |
|   |               |                      |
| <b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>                     |               | <b>8,041.75</b>      |
| POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES              | 2,000.00      |                      |
| POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA                            | 708.35        |                      |
| POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS                     | 5,333.40      |                      |
|   |               |                      |
| <b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>                                 |               | <b>9,524.23</b>      |
| PUBLICACIONES   | 0.00          |                      |
| CEDEVAL   | 5,524.23      |                      |
| PROVISION GASTOS PAPELERIA Y UTILES                           | 4,000.00      |                      |
|   |               |                      |
| <b>ARRENDAS VIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO</b>               |               | <b>45,686.05</b>     |
| ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR                                 | 45,686.05     |                      |
|   |               |                      |
| <b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>                      |               | <b>30,463.75</b>     |
| RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA                        | 50.00         |                      |
| IVA DEBITO FISCAL   | 30,413.75     |                      |
|   |               |                      |
| <b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>      |               | <b>796,828.19</b>    |
| BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL                                  | 791,403.11    |                      |
| BANCO DAVIVIENDA / INTERESES                                  | 5,425.08      |                      |
|   |               |                      |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                    |               | <b>14,965,086.13</b> |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO                       | 12,864,837.03 |                      |
| DEPOSITOS EN GARANTIA   | 58,387.60     |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION           | 2,041,861.50  |                      |
|   |               |                      |
| <b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>      |               | <b>1,149,429.34</b>  |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN               | 474,553.79    |                      |
| RETIROS DE EXCEDENTES   | 0.00          |                      |
| EXEDENTES DEL EJERCICIO                                       | 674,875.55    |                      |
| TOTAL DE PASIVOS  | 17,007,437.27 |                      |
|   |               |                      |
| <b>PATRIMONIO</b>   |               | <b>6,000,000.00</b>  |
| PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES                       | 6,000,000.00  |                      |
| <b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>                          |               | <b>23,007,437.27</b> |
|   |               |                      |

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 01**  
**ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2025**

**EGRESOS**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

|   |                   |                     |                                   |
|---|-------------------|---------------------|-----------------------------------|
|   |                   | <b>2,070,369.83</b> | <b>2,767,661.15</b>               |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 36,181.82         |                     |                                   |
| BANCOS  | 0.00              |                     |                                   |
| CENTRAL DE DEPOSITOS                          | 2,062.56          |                     |                                   |
| TITULARIZADORA DE ACTIVOS                     | <u>34,119.26</u>  |                     |                                   |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   |                   | 8,000.04            |                                   |
| PACIFIC CREDIT RATING                         | <u>8,000.04</u>   |                     |                                   |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                |                   | 2,858.38            |                                   |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                | <u>2,858.38</u>   |                     |                                   |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              |                   | 1,099,042.67        |                                   |
| BANCO DAVIVIENDA / INTERESES                  | 1,098,664.88      |                     |                                   |
| BANCO DAVIVIENDA / COMISIONES                 | <u>377.79</u>     |                     |                                   |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    |                   | 10,925.50           |                                   |
| PERITO VALUADOR                               | <u>10,925.50</u>  |                     |                                   |
| POR SEGUROS                                   |                   | 30,472.18           |                                   |
| POR SEGUROS                                   | <u>30,472.18</u>  |                     |                                   |
| HONORARIOS PROFESIONALES                      |                   | 14,300.00           |                                   |
| HONORARIOS LEGALES                            | 2,300.00          |                     |                                   |
| PUBLICIDAD Y MERCADEO                         | 0.00              |                     |                                   |
| REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES                | <u>12,000.00</u>  |                     |                                   |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    |                   | 497,108.52          |                                   |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | <u>497,108.52</u> |                     |                                   |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    |                   | 314,721.26          |                                   |
| MANTENIMIENTO / MANTENIMIENTO                 | 686.00            |                     |                                   |
| SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA  | 314,035.26        |                     |                                   |
| OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS                  |                   | 56,759.46           |                                   |
| ADMINISTRACION DE INMUEBLE                    | 28,353.02         |                     |                                   |
| PAPELERIA Y UTILES                            | 0.00              |                     |                                   |
| OTROS GASTOS                                  | <u>28,406.44</u>  |                     |                                   |
| <b>OTROS GASTOS</b>                           |                   |                     | <b>9,269.63</b>                   |
| OTROS GASTOS                                  |                   | 9,269.63            |                                   |
| PUBLICACIONES                                 | 61.00             |                     |                                   |
| GASTOS DERECHOS DE REGISTRO                   | 636.78            |                     |                                   |
| GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES               | <u>8,571.85</u>   |                     |                                   |
| <b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>        |                   |                     | <b>688,021.69</b>                 |
| COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS | <u>688,021.69</u> |                     |                                   |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                           |                   |                     | <b><u><u>2,767,661.15</u></u></b> |

**INGRESOS**

|                                    |                     |              |                                   |
|------------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS |                     | 2,657,570.70 |                                   |
| INMUEBLES / LOCALES                | 724,233.36          |              |                                   |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS        | <u>1,933,337.34</u> |              |                                   |
| OTROS INGRESOS                     |                     | 784,966.00   |                                   |
| OTROS INGRESOS                     | <u>784,966.00</u>   |              |                                   |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>              |                     |              | <b><u><u>3,442,536.70</u></u></b> |

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**674,875.55**