

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUESTRO 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		
ACTIVO NO CORRIENTE		20,317,132.45	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	20,317,132.45		
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>23,007,437.27</b>
<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		
PASIVO NO CORR ENTE		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		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		1,149,429.34	
EXCEDENTE ACJMLADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	474,553.79		
RETIROS DE EXCEDENTES	0.00		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	674,875.55		
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>17,007,437.27</b>
<b>PATRIMONIO</b>			<b>6,000,000.00</b>
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00		
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>			<b>23,007,437.27</b>

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

INGRESOS		3,442,536.70
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	3,442,536.70	
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	2,657,570.70	
OTROS INGRESOS	784,966.00	
EGRESOS		2,767,661.15
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	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	
OTROS GASTOS	9,269.63	
OTROS GASTOS	9,269.63	
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS	688,021.69	
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	688,021.69	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		674,875.55

FIRMADOS POR:

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre  
Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

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

## ANEXO BALANCE 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>ARRENDAMIENTOS 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	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>17,007,437.27</b>
<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**

**2,767,661.15**

**2,070,369.83**

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		36,181.82
BANCOS	0.00	
CENTRAL DE DEPOSITOS	2,062.56	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	34,119.26	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		8,000.04
PACIFIC CREDIT RATING	8,000.04	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,858.38
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,858.38	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		1,099,042.67
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	1,098,664.88	
BANCO DAVIVIENDA / COMISIONES	377.79	
POR SERVICIOS DE VALUACION		10,925.50
PERITO VALUADOR	10,925.50	
POR SEGUROS		30,472.18
POR SEGUROS	30,472.18	
HONORARIOS PROFESIONALES		14,300.00
HONORARIOS LEGALES	2,300.00	
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	12,000.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		497,108.52
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	497,108.52	
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	28,406.44	

**OTROS GASTOS**

**9,269.63**

OTROS GASTOS		9,269.63
PUBLICACIONES	61.00	
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	636.78	
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	8,571.85	

**COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS**

**688,021.69**

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS		688,021.69
---	--	------------

**TOTAL GASTOS**

**2,767,661.15**

**INGRESOS**

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		2,657,570.70
INMUEBLES / LOCALES	724,233.36	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,933,337.34	
OTROS INGRESOS		784,966.00
OTROS INGRESOS	784,966.00	

**TOTAL INGRESOS**

**3,442,536.70**

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**674,875.55**