

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02

BALANCE GENERAL AL 31 DE ENERO 2026

ACTIVO			37,347,389.42
ACTIVO CORRIENTE		7,563,962.06	
BANCOS	195,330.04		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,348,235.89		
IMPUESTOS	20,396.13		
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			37,347,389.42
PASIVO			25,178,810.20
PASIVO CORRIENTE		1,724,708.10	
DOCUMENTOS POR PAGAR	327,009.04		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	18,583.38		
CUENTAS POR PAGAR	76,370.93		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	148,721.67		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	40,036.53		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	1,113,940.87		
PASIVO NO CORRIENTE		22,635,385.80	
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62		
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50		
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		818,716.30	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	744,203.52		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	74,512.78		
TOTAL PASIVO			25,178,810.20
PATRIMONIO			12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00		
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			37,347,389.42

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 ENERO 2026

INGRESOS		295,832.59
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	295,832.59	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	205,873.86	
OTROS INGRESOS	89,958.73	
EGRESOS		221,319.81
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	221,319.81	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	5,529.19	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	1,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	233.34	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	65,824.16	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	1,000.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	59,493.76	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	88,239.36	
OTROS GASTOS		0.00
OTROS GASTOS	0.00	
DEFICIT DEL EJERCICIO		74,512.78

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 ENERO 2026

BANCOS		195,330.04
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	63,253.27	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	30,020.27	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	101,347.74	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		7,348,235.89
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCuentRO VALLE DULCE	210,163.75	
IMPUESTOS		20,396.13
IVA CREDITO FISCAL	19,153.18	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,242.95	
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	17,904,848.14	
AJUSTES POR VALORIZACION		6,168,579.22
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	550,000.00	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	5,618,579.22	
TOTAL DE ACTIVOS		37,347,389.42
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		327,009.04
ORIGINADOR	327,009.04	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
COMISIONES POR PAGAR		45.68
POR CUSTODIA	45.68	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		18,583.38
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	8,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	933.38	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	8,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
CUENTAS POR PAGAR		76,370.93
PROVEEDORES	76,370.93	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		148,721.67
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	147,700.72	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		40,036.53
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,578.31	
IVA DEBITO FISCAL	38,458.22	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		1,113,940.87
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	1,086,473.28	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	27,467.59	
PASIVO NO CORRIENTE		22,635,385.80
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		818,716.30
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	744,203.52	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	74,512.78	
TOTAL DE PASIVOS		25,178,810.20
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		37,347,389.42

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 AL 31 DE ENERO 2026

EGRESOS

221,319.81

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

221,319.81

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA

5,529.19

CENTRAL DE DEPOSITOS

45.68

BOLSA DE VALORES

0.00

TITULARIZADORA DE ACTIVOS

5,483.51

POR CLASIFICACION DE RIESGO

1,000.00

PACIFIC CREDIT RATING

1,000.00

POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL

233.34

POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL

233.34

POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA

65,824.16

BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES

65,824.16

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

1,000.00

HONORARIOS LEGALES

0.00

PUBLICIDAD Y MERCADEO

0.00

REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES

1,000.00

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

59,493.76

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

59,493.76

GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS

22,644.70

SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA

22,644.70

OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS

65,594.66

OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE

65,594.66

OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES

0.00

OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS

0.00

OTROS GASTOS

0.00

OTROS GASTOS

0.00

GASTOS DERECHOS DE REGISTRO

0.00

TOTAL GASTOS

221,319.81

INGRESOS

295,832.59

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS

205,873.86

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

205,873.86

OTROS INGRESOS

89,958.73

OTROS INGRESO

89,958.73

TOTAL INGRESOS

295,832.59

RESULTADOS DEL EJERCICIO

74,512.78