

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

BALANCE GENERAL AL 28 DE FEBRERO 2026

<b>ACTIVO</b>			<b>37,216,235.98</b>
ACTIVO CORRIENTE		7,614,690.84	
BANCOS	234,102.98		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,355,956.96		
IMPUESTOS	24,630.90		
ACTIVO NO CORRIENTE		29,601,545.14	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,432,965.92		
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22		
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>37,216,235.98</b>
 <b>PASIVO</b>			 <b>25,047,656.76</b>
PASIVO CORRIENTE		1,638,247.63	
DOCUMENTOS POR PAGAR	327,958.23		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	20,816.72		
CUENTAS POR PAGAR	76,370.93		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	160,177.86		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	40,023.74		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	1,012,854.47		
PASIVO NO CORRIENTE		22,377,836.30	
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,441,954.12		
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50		
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		1,031,572.83	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	744,203.52		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	287,369.31		
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>25,047,656.76</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>37,216,235.98</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 DE ENERO AL 28 DE FEBRERO 2026**

<b>INGRESOS</b>		<b>965,816.67</b>
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b>		965,816.67
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	776,712.67	
OTROS INGRESOS	189,104.00	
	<hr/>	
<b>EGRESOS</b>		<b>678,447.36</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>		468,914.39
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	11,403.46	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	2,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	466.68	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	124,803.76	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	2,110.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	122,555.14	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	205,575.35	
	<hr/>	
<b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>		209,532.97
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	209,532.97	
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>		<b>287,369.31</b>
		<hr/> <hr/>

**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 28 DE FEBRERO 2026

<b>BANCOS</b>		<b>234,102.98</b>
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	37,164.58	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	76,456.23	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	119,773.41	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>7,355,956.96</b>
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCUENTRO VALLE DULCE	<u>217,884.82</u>	
<b>IMPUESTOS</b>		<b>24,630.90</b>
IVA CREDITO FISCAL	23,442.28	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	<u>1,188.62</u>	
<b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>		<b>23,432,965.92</b>
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,663,871.26	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	17,742,400.10	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / MEJORAS	<u>26,694.56</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>	
TOTAL DE ACTIVOS		<b><u>37,216,235.98</u></b>
<b>PROVISIONES</b>		
<b>DOCUMENTOS POR PAGAR</b>		<b>327,958.23</b>
ORIGINADOR	327,958.23	
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>20,816.72</b>
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	9,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	1,166.72	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	9,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	<u>1,650.00</u>	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>76,370.93</b>
PROVEEDORES	<u>76,370.93</u>	
<b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>		<b>160,177.86</b>
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	0.00	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	<u>159,738.86</u>	
<b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		<b>40,023.74</b>
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,337.78	
IVA DEBITO FISCAL	<u>38,685.96</u>	
<b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>		<b>1,012,854.47</b>
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	991,906.92	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	<u>20,947.55</u>	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22,377,836.30</b>
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,441,954.12	
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>1,031,572.83</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	744,203.52	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	<u>287,369.31</u>	
TOTAL DE PASIVOS		<b><u>25,047,656.76</u></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>37,216,235.98</u></b>

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 DE ENERO AL 28 DE FEBRERO 2026

**EGRESOS**

**678,447.36**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

**468,914.39**

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		11,403.46
CENTRAL DE DEPOSITOS	919.95	
BOLSA DE VALORES	0.00	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	10,483.51	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		2,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	2,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		466.68
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	466.68	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		124,803.76
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	124,803.76	
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		2,110.00
HONORARIOS LEGALES	110.00	
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	2,000.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		122,555.14
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	122,555.14	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		74,386.03
MANTENIMIENTO / SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	4,649.14	
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	69,736.89	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		131,189.32
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	131,189.32	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	0.00	

**COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS**

**209,532.97**

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS		209,532.97
---	--	------------

**TOTAL GASTOS**

**678,447.36**

**INGRESOS**

**965,816.67**

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		776,712.67
INMUEBLES / LOCALES	372,400.00	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	404,312.67	
OTROS INGRESOS		189,104.00
OTROS INGRESO	189,104.00	

**TOTAL INGRESOS**

**965,816.67**

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**287,369.31**