

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

**BALANCE GENERAL AL 31 DE MARZO 2026**

<b>ACTIVO</b>			<b>36,097,462.82</b>
ACTIVO CORRIENTE		7,789,288.66	
BANCOS	359,184.01		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,379,232.84		
IMPUESTOS	50,871.81		
ACTIVO NO CORRIENTE		28,308,174.16	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	22,139,594.94		
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22		
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>36,097,462.82</b>
<b>PASIVO</b>			<b>23,928,883.60</b>
PASIVO CORRIENTE		1,698,389.43	
DOCUMENTOS POR PAGAR	572,986.48		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	22,350.06		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	145,758.89		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	39,775.27		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	917,473.05		
PASIVO NO CORRIENTE		20,472,531.85	
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	10,536,649.67		
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50		
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		1,757,962.32	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	744,203.52		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	1,013,758.80		
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>23,928,883.60</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>36,097,462.82</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 31 DE MARZO 2026**

<b>INGRESOS</b>		<b>3,450,231.42</b>
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b>		3,450,231.42
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	3,164,013.43	
OTROS INGRESOS	286,217.99	
	<hr/>	
<b>EGRESOS</b>		<b>2,436,472.62</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>		713,908.94
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	17,054.68	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	3,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	700.02	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	189,488.34	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	3,550.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	184,433.52	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	315,682.38	
<b>OTROS GASTOS</b>		1,400.00
OTROS GASTOS	1,400.00	
<b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>		1,721,163.68
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,721,163.68	
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>		<u><u>1,013,758.80</u></u>

**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 MARZO 2026

<b>BANCOS</b>		<b>359,184.01</b>
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	6,212.52	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	140,949.67	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	211,313.06	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>7,379,232.84</b>
ORIGINADOR	7,160,090.19	
CLIENTES / EL ENCUENTRO VALLE DULCE	219,014.36	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	128.29	
<b>IMPUESTOS</b>		<b>50,871.81</b>
IVA CREDITO FISCAL	49,667.54	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,204.27	
<b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>		<b>22,139,594.94</b>
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,331,085.33	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	16,563,555.32	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / MEJORAS	244,954.29	
<b>AJUSTES POR VALORIZACION</b>		<b>6,168,579.22</b>
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	550,000.00	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	5,618,579.22	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>36,097,462.82</b>
<b>PROVISIONES</b>		
<b>DOCUMENTOS POR PAGAR</b>		<b>572,986.48</b>
ORIGINADOR	572,986.48	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
<b>COMISIONES POR PAGAR</b>		<b>45.68</b>
POR CUSTODIA	45.68	
<b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>		<b>22,350.06</b>
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	10,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	700.06	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	10,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>0.00</b>
PROVEEDORES	0.00	
<b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>		<b>145,758.89</b>
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	0.00	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	145,319.89	
<b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		<b>39,775.27</b>
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,375.25	
IVA DEBITO FISCAL	38,400.02	
<b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>		<b>917,473.05</b>
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	890,494.07	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	26,978.98	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>20,472,531.85</b>
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	10,536,649.67	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68	
<b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>		<b>1,757,962.32</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	744,203.52	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	1,013,758.80	
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>23,928,883.60</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>12,168,579.22</b>
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
<b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>		<b>36,097,462.82</b>

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

**ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO**

**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO 2026**

**EGRESOS**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		17,054.68
CENTRAL DE DEPOSITOS	965.63	
BOLSA DE VALORES	0.00	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	16,089.05	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		3,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	3,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		700.02
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	700.02	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		189,488.34
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	189,488.34	
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		3,550.00
HONORARIOS LEGALES	550.00	
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	3,000.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		184,433.52
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	184,433.52	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		117,068.89
MANTENIMIENTO / SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	4,649.14	
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	112,419.75	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		198,613.49
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	198,613.49	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	0.00	

**OTROS GASTOS**

OTROS GASTOS		1,400.00
ARRENDAMIENTOS NO COBRADOS PERIODOS ANTERIORES	1,400.00	

**COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS**

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS		1,721,163.68
---	--	--------------

**TOTAL GASTOS**

		<u>1,721,163.68</u>	<b>2,436,472.62</b>
--	--	---------------------	---------------------

**INGRESOS**

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		3,164,013.43
INMUEBLES / LOCALES	2,561,430.41	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	602,583.02	
OTROS INGRESOS		286,217.99
OTROS INGRESO	286,217.99	

**TOTAL INGRESOS**

		<u>3,164,013.43</u>	<b>3,450,231.42</b>
--	--	---------------------	---------------------

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**1,013,758.80**