

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

**AL 30 DE JUNIO 2026**

|                                                     |               |               |                      |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                       |               |               | <b>25,007,616.51</b> |
| ACTIVO CORRIENTE                                    |               | 932,566.09    |                      |
| CAJA                                                | 0.00          |               |                      |
| BANCOS                                              | 776,945.94    |               |                      |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR                     | 141,778.61    |               |                      |
| IMPUESTOS                                           | 13,841.54     |               |                      |
|                                                     |               |               |                      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                                 |               | 24,075,050.42 |                      |
| ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO       | 20,317,132.45 |               |                      |
| AJUSTE POR VALORIZACION                             | 3,757,917.97  |               |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |               |               | <b>25,007,616.51</b> |
| <b>PASIVO</b>                                       |               |               | <b>2,994,698.54</b>  |
| PASIVO CORRIENTE                                    |               | 112,323.31    |                      |
| DOCUMENTOS POR PAGAR                                | 2,205.95      |               |                      |
| COMISIONES POR PAGAR                                | 171.88        |               |                      |
| HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR                  | 10,000.01     |               |                      |
| CUENTAS POR PAGAR                                   | 0.00          |               |                      |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR                             | 19,040.53     |               |                      |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO              | 49,896.83     |               |                      |
| IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR                   | 31,008.11     |               |                      |
| RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO   | 0.00          |               |                      |
| PASIVO NO CORRIENTE                                 |               | 2,101,919.93  |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO             | 0.00          |               |                      |
| DEPOSITOS EN GARANTIA                               | 60,058.43     |               |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION | 2,041,861.50  |               |                      |
| EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION   |               | 780,455.30    |                      |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION     | 434,429.34    |               |                      |
| RETIROS DE EXCEDENTES                               | 0.00          |               |                      |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO                            | 346,025.96    |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |               |               | <b>2,994,698.54</b>  |
| <b>PATRIMONIO</b>                                   |               |               | <b>22,012,917.97</b> |
| PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO              | 18,255,000.00 |               |                      |
| GANANCIAS NO REALIZADAS                             | 3,757,917.97  |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>                    |               |               | <b>25,007,616.51</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 30 DE JUNIO 2026**

|                                               |              |                     |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>INGRESOS</b>                               |              | <b>1,404,860.20</b> |
| <b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b> | 1,404,860.20 |                     |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS            | 1,006,344.56 |                     |
| OTROS INGRESOS                                | 398,515.64   |                     |
|                                               |              |                     |
| <b>EGRESOS</b>                                |              | <b>1,058,834.24</b> |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>   | 1,039,020.58 |                     |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 139,661.36   |                     |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   | 4,666.61     |                     |
| POR AUDITORIA EXTERNA                         | 1,541.65     |                     |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              | 379,997.69   |                     |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    | 0.00         |                     |
| POR SEGUROS                                   | 0.00         |                     |
| POR HONORARIOS PROFESIONALES                  | 6,990.00     |                     |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | 6,774.92     |                     |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    | 499,388.35   |                     |
| <b>OTROS GASTOS</b>                           | 19,813.66    |                     |
| OTROS GASTOS                                  | 19,813.66    |                     |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                 |              | <b>346,025.96</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 BALANCE GENERAL INICIAL

AL 30 DE JUNIO 2026

|                                                               |               |                      |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| <b>CAJA CHICA</b>                                             |               | <b>0.00</b>          |
| FONDO ESTACION DE PAGO PARQUEOS SAN                           | 0.00          |                      |
| <b>BANCOS</b>                                                 |               | <b>776,945.94</b>    |
| BANCO DAVIVIENDA / CTA DISCRECIONAL                           | 506,703.40    |                      |
| BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA                              | 270,117.02    |                      |
| BANCO DE AMERICA CENTRAL / COLECTORA                          | 125.52        |                      |
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>                        |               | <b>131,778.61</b>    |
| ORIGINADOR                                                    | 0.00          |                      |
| CLIENTES                                                      | 131,778.61    |                      |
| EL ENCuentRO LOURDES                                          | 37,747.83     |                      |
| EL ENCuentRO SAN MIGUEL                                       | 58,464.33     |                      |
| EL ENCuentRO SAN MARCOS                                       | 35,566.45     |                      |
| <b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>                               |               | <b>10,000.00</b>     |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                      | 10,000.00     |                      |
| <b>IMPUESTOS</b>                                              |               | <b>13,841.54</b>     |
| IVA CREDITO FISCAL                                            | 11,848.49     |                      |
| IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION                           | 1,993.05      |                      |
| <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>AJUSTES POR VALORIZACION</b>                               |               | <b>3,757,917.97</b>  |
| AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS                          | 3,757,917.97  |                      |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                                       |               | <b>25,007,616.51</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>10,000.01</b>     |
| POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES              | 8,000.00      |                      |
| POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA                            | 0.00          |                      |
| POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS                     | 2,000.01      |                      |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>                                      |               | <b>0.00</b>          |
| PROVEEDORES                                                   | 0.00          |                      |
| <b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>                                 |               | <b>19,040.53</b>     |
| PUBLICACIONES                                                 | 0.00          |                      |
| CEDEVAL                                                       | 15,040.53     |                      |
| PROVISION GASTOS PAPELERIA Y UTILES                           | 4,000.00      |                      |
| <b>ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO</b>                 |               | <b>49,896.83</b>     |
| ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR                                 | 49,896.83     |                      |
| <b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>                      |               | <b>31,008.11</b>     |
| RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA                        | 100.00        |                      |
| IVA DEBITO FISCAL                                             | 30,908.11     |                      |
| <b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>      |               | <b>0.00</b>          |
| BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL                                  | 0.00          |                      |
| BANCO DAVIVIENDA / INTERESES                                  | 0.00          |                      |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                    |               | <b>2,101,919.93</b>  |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO                       | 0.00          |                      |
| DEPOSITOS EN GARANTIA                                         | 60,058.43     |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION           | 2,041,861.50  |                      |
| <b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>      |               | <b>780,455.30</b>    |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN               | 434,429.34    |                      |
| RETIROS DE EXCEDENTES                                         | 0.00          |                      |
| EXEDENTES DEL EJERCICIO                                       | 346,025.96    |                      |
| <b>TOTAL DE PASIVOS</b>                                       |               | <b>2,994,698.54</b>  |
| <b>PATRIMONIO</b>                                             |               | <b>22,012,917.97</b> |
| PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES                       | 18,255,000.00 |                      |
| GANANCIAS NO REALIZADAS                                       | 3,757,917.97  |                      |
| <b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>                          |               | <b>25,007,616.51</b> |

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

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

**DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO 2026**

|                                              |              |              |                            |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|----------------------------|
| <b>EGRESOS</b>                               |              |              | <b>1,058,834.24</b>        |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>  |              |              | <b>1,039,020.58</b>        |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                |              | 139,661.36   |                            |
| BANCOS                                       | 0.00         |              |                            |
| CENTRAL DE DEPOSITOS                         | 10,547.58    |              |                            |
| BOLSA DE VALORES                             | 17,310.19    |              |                            |
| TITULARIZADORA DE ACTIVOS                    | 111,803.59   |              |                            |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                  |              | 4,666.61     |                            |
| PACIFIC CREDIT RATING                        | 4,666.61     |              |                            |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL               |              | 1,541.65     |                            |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL               | 1,541.65     |              |                            |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA             |              | 379,997.69   |                            |
| BANCO DAVIVIENDA / INTERESES                 | 379,997.69   |              |                            |
| BANCO DAVIVIENDA / COMISIONES                | 0.00         |              |                            |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                   |              | 0.00         |                            |
| PERITO VALUADOR                              | 0.00         |              |                            |
| POR SEGUROS                                  |              | 0.00         |                            |
| POR SEGUROS                                  | 0.00         |              |                            |
| HONORARIOS PROFESIONALES                     |              | 6,990.00     |                            |
| HONORARIOS LEGALES                           | 990.00       |              |                            |
| PUBLICIDAD Y MERCADEO                        | 0.00         |              |                            |
| REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES               | 6,000.00     |              |                            |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                   |              | 6,774.92     |                            |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                   | 6,774.92     |              |                            |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS   |              | 221,237.46   |                            |
| MANTENIMIENTO / MANTENIMIENTO                | 60,915.48    |              |                            |
| SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA | 160,321.98   |              |                            |
| OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS                 |              | 278,150.89   |                            |
| ADMINISTRACION DE INMUEBLE                   | 277,978.28   |              |                            |
| OTROS GASTOS                                 | 172.61       |              |                            |
| <b>OTROS GASTOS</b>                          |              |              | <b>19,813.66</b>           |
| OTROS GASTOS                                 |              | 19,813.66    |                            |
| COLOCACION DE VALORES DE TITULARIZACION      | 17,310.19    |              |                            |
| GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES              | 2,503.47     |              |                            |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                          |              |              | <b><u>1,058,834.24</u></b> |
| <b>INGRESOS</b>                              |              |              |                            |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS           |              | 1,006,344.56 |                            |
| INMUEBLES / LOCALES                          | 0.00         |              |                            |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS                  | 1,006,344.56 |              |                            |
| OTROS INGRESOS                               |              | 398,515.64   |                            |
| OTROS INGRESOS                               | 398,515.64   |              |                            |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                        |              |              | <b><u>1,404,860.20</u></b> |
| <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>              |              |              | <b>346,025.96</b>          |