

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02
BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

ACTIVO			37,477,624.23
ACTIVO CORRIENTE		7,703,039.30	
BANCOS	379,636.16		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,302,392.18		
IMPUESTOS	21,010.96		
ACTIVO NO CORRIENTE		29,774,584.93	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,606,005.71		
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22		
TOTAL ACTIVO			37,477,624.23
PASIVO			25,309,045.01
PASIVO CORRIENTE		1,406,770.64	
DOCUMENTOS POR PAGAR	320,662.86		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	10,116.70		
CUENTAS POR PAGAR	70,625.46		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	103,735.24		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	37,705.82		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	863,878.88		
PASIVO NO CORRIENTE		23,261,195.60	
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62		
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	10,556,556.30		
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		641,078.77	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	613,679.76		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	27,399.01		
TOTAL PASIVO			25,309,045.01
PATRIMONIO			12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00		
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			37,477,624.23

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 30 DE SEPTIEMBRE 2025

INGRESOS		2,558,450.88
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	2,558,450.88	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,732,971.84	
OTROS INGRESOS	825,479.04	
EGRESOS		2,531,051.87
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,529,036.92	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	46,416.42	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	9,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	2,100.06	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	617,329.54	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	10,600.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	545,078.62	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	1,298,512.28	
OTROS GASTOS		2,014.95
OTROS GASTOS	2,014.95	
DEFICIT DEL EJERCICIO		27,399.01

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 30 DE SEPTIEMBRE 2025

BANCOS		379,636.16
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	240,100.69	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	32,107.38	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	106,719.33	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		7,302,392.18
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCuentRO VALLE DULCE	164,320.04	
IMPUESTOS		21,010.96
IVA CREDITO FISCAL	19,829.69	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,181.27	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		23,606,005.71
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,710,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	17,896,005.71	
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		37,477,624.23
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		320,662.86
ORIGINADOR	320,662.86	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
COMISIONES POR PAGAR		45.68
POR CUSTODIA	45.68	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		10,116.70
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	4,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	466.70	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	4,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
CUENTAS POR PAGAR		70,625.46
PROVEEDORES	70,625.46	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		103,735.24
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	102,714.29	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		37,705.82
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	89.25	
IVA DEBITO FISCAL	37,616.57	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		863,878.88
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	837,656.58	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	26,222.30	
PASIVO NO CORRIENTE		23,261,195.60
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	10,556,556.30	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		641,078.77
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	613,679.76	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	27,399.01	
TOTAL DE PASIVOS		25,309,045.01
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		37,477,624.23

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

			2,531,051.87
		2,529,036.92	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		46,416.42	
CENTRAL DE DEPOSITOS	411.12		
BOLSA DE VALORES	0.00		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	46,005.30		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		9,000.00	
PACIFIC CREDIT RATING	9,000.00		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,100.06	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,100.06		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		617,329.54	
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	617,329.54		
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		10,600.00	
HONORARIOS LEGALES	1,600.00		
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	9,000.00		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		545,078.62	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	545,078.62		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		228,533.49	
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	228,533.49		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,069,978.79	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	1,057,764.63		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	12,214.16		
OTROS GASTOS		2,014.95	
OTROS GASTOS		2,014.95	
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	2,014.95		
TOTAL GASTOS			2,531,051.87

INGRESOS

			2,558,450.88
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		1,732,971.84	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,732,971.84		
OTROS INGRESOS		825,479.04	
OTROS INGRESO	825,479.04		
TOTAL INGRESOS			2,558,450.88

RESULTADOS DEL EJERCICIO

27,399.01