

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 01

BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

ACTIVO			22,992,640.43
ACTIVO CORRIENTE		2,675,507.98	
CAJA	0.00		
BANCOS	2,097,735.49		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	564,223.50		
IMPUESTOS	13,548.99		
ACTIVO NO CORRIENTE		20,317,132.45	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	20,317,132.45		
TOTAL ACTIVO			22,992,640.43
PASIVO			16,992,640.43
PASIVO CORRIENTE		360,482.20	
DOCUMENTOS POR PAGAR	1,635.17		
COMISIONES POR PAGAR	171.88		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	6,375.08		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	9,524.23		
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	46,477.05		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	29,393.45		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	266,905.34		
PASIVO NO CORRIENTE		15,554,110.13	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	13,456,582.21		
DEPOSITOS EN GARANTIA	55,666.42		
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	2,041,861.50		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		1,078,048.10	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	474,553.79		
RETIROS DE EXCEDENTES	0.00		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	603,494.31		
TOTAL PASIVO			16,992,640.43
PATRIMONIO			6,000,000.00
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			22,992,640.43

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 NOVIEMBRE 2025

INGRESOS		3,208,584.96
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	3,208,584.96	
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	2,491,088.96	
OTROS INGRESOS	717,496.00	
EGRESOS		2,605,090.65
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	1,907,928.10	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	33,004.19	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	7,333.37	
POR AUDITORIA EXTERNA	2,625.05	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	1,014,582.24	
POR SERVICIOS DE VALUACION	10,925.50	
POR SEGUROS	26,073.09	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	12,800.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	456,890.99	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	343,693.67	
OTROS GASTOS		9,140.86
OTROS GASTOS	9,140.86	
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS		688,021.69
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	688,021.69	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		603,494.31

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 NOVIEMBRE 2025

CAJA CHICA		0.00
FONDO ESTACION DE PAGO PARQUEOS SAN	0.00	
BANCOS		2,097,735.49
BANCO DAVIVIENDA / CTA DISCRECIONAL	47,324.08	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	2,050,285.89	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / COLECTORA	125.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		554,223.50
ORIGINADOR	424,233.36	
CLIENTES	129,990.14	
EL ENCuentRO LOURDES	51,620.20	
EL ENCuentRO SAN MIGUEL	49,924.09	
EL ENCuentRO SAN MARCOS	28,445.85	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		10,000.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	10,000.00	
IMPUESTOS		13,548.99
IVA CREDITO FISCAL	11,713.89	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,835.10	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		20,317,132.45
BIENES INMUEBLES EXISTENTES / EDIFICIOS	20,181,600.26	
BIENES INMUEBLES EXISTENTES / EQUIPO DE PARQUEO EE SAN MIGUEL	135,532.19	
TOTAL DE ACTIVOS		22,992,640.43
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		1,635.17
ORIGINADOR	1,635.17	
COMISIONES POR PAGAR		171.88
POR CUSTODIA	171.88	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		6,375.08
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	1,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	708.35	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	4,666.73	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		9,524.23
PUBLICACIONES	0.00	
CEDEVAL	5,524.23	
PROVISION GASTOS PAPELERIA Y UTILES	4,000.00	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO		46,477.05
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	46,477.05	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		29,393.45
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	
IVA DEBITO FISCAL	29,393.45	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		266,905.34
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	264,179.98	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	2,725.36	
PASIVO NO CORRIENTE		15,554,110.13
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	13,456,582.21	
DEPOSITOS EN GARANTIA	55,666.42	
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	2,041,861.50	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		1,078,048.10
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	474,553.79	
RETIROS DE EXCEDENTES	0.00	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	603,494.31	
TOTAL DE PASIVOS		16,992,640.43
PATRIMONIO		6,000,000.00
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		22,992,640.43

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 NOVIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN			2,605,090.65
		1,907,928.10	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		33,004.19	
BANCOS	0.00		
CENTRAL DE DEPOSITOS	1,890.68		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	31,113.51		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		7,333.37	
PACIFIC CREDIT RATING	7,333.37		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,625.05	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,625.05		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		1,014,582.24	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	1,014,204.45		
BANCO DAVIVIENDA / COMISIONES	377.79		
POR SERVICIOS DE VALUACION		10,925.50	
PERITO VALUADOR	10,925.50		
POR SEGUROS		26,073.09	
POR SEGUROS	26,073.09		
HONORARIOS PROFESIONALES		12,800.00	
HONORARIOS LEGALES	1,800.00		
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	11,000.00		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		456,890.99	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	456,890.99		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		287,159.21	
MANTENIMIENTO / MANTENIMIENTO	686.00		
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	286,473.21		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		56,534.46	
ADMINISTRACION DE INMUEBLE	28,128.02		
PAPELERIA Y UTILES	0.00		
OTROS GASTOS	28,406.44		
OTROS GASTOS			9,140.86
OTROS GASTOS		9,140.86	
PUBLICACIONES	61.00		
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	508.01		
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	8,571.85		
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS			688,021.69
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS		688,021.69	
TOTAL GASTOS			<u>2,605,090.65</u>

INGRESOS

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		2,491,088.96	
INMUEBLES / LOCALES	724,233.36		
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,766,855.60		
OTROS INGRESOS		717,496.00	
OTROS INGRESOS	717,496.00		
TOTAL INGRESOS			<u>3,208,584.96</u>

RESULTADOS DEL EJERCICIO

603,494.31