

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCuentRO 02

BALANCE GENERAL AL 31 DE ENERO 2026

ACTIVO			37,347,389.42
ACTIVO CORRIENTE		7,563,962.06	
BANCOS	195,330.04		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	7,348,235.89		
IMPUESTOS	20,396.13		
ACTIVO NO CORRIENTE		29,783,427.36	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,614,848.14		
AJUSTE POR VALORIZACION	6,168,579.22		
TOTAL ACTIVO			37,347,389.42
PASIVO			25,178,810.20
PASIVO CORRIENTE		1,724,708.10	
DOCUMENTOS POR PAGAR	327,009.04		
COMISIONES POR PAGAR	45.68		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	18,583.38		
CUENTAS POR PAGAR	76,370.93		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	148,721.67		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	40,036.53		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	1,113,940.87		
PASIVO NO CORRIENTE		22,635,385.80	
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62		
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50		
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68		
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		818,716.30	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	744,203.52		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	74,512.78		
TOTAL PASIVO			25,178,810.20
PATRIMONIO			12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00		
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			37,347,389.42

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 31 DE ENERO 2026

INGRESOS		295,832.59
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	295,832.59	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	205,873.86	
OTROS INGRESOS	89,958.73	
	<hr/>	
EGRESOS		221,319.81
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	221,319.81	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	5,529.19	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	1,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	233.34	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	65,824.16	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	1,000.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	0.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	59,493.76	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	88,239.36	
	<hr/>	
OTROS GASTOS		0.00
OTROS GASTOS	0.00	
DEFICIT DEL EJERCICIO		74,512.78
	<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 31 DE ENERO 2026

BANCOS		195,330.04
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	63,253.27	
BANCO DAVIVIENDA / CTA COLECTORA	242.66	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA DISCRECIONAL	30,020.27	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COLECTORA	101,347.74	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA COMISIONISTA	233.05	
BANCO DE AMERICA CENTRAL / CTA RTV	233.05	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		7,348,235.89
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCUENTRO VALLE DULCE	210,163.75	
IMPUESTOS		20,396.13
IVA CREDITO FISCAL	19,153.18	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	1,242.95	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		23,614,848.14
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	5,710,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	17,904,848.14	
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		37,347,389.42
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		327,009.04
ORIGINADOR	327,009.04	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
COMISIONES POR PAGAR		45.68
POR CUSTODIA	45.68	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		18,583.38
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	8,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	933.38	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	8,000.00	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	1,650.00	
CUENTAS POR PAGAR		76,370.93
PROVEEDORES	76,370.93	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		148,721.67
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	581.95	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	147,700.72	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		40,036.53
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,578.31	
IVA DEBITO FISCAL	38,458.22	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		1,113,940.87
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	1,086,473.28	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	27,467.59	
PASIVO NO CORRIENTE		22,635,385.80
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	12,699,503.62	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	9,930,746.50	
DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS	5,135.68	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		818,716.30
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	744,203.52	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	74,512.78	
TOTAL DE PASIVOS		25,178,810.20
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		37,347,389.42

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 AL 31 DE ENERO 2026

EGRESOS			221,319.81
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN			221,319.81
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		5,529.19	
CENTRAL DE DEPOSITOS	45.68		
BOLSA DE VALORES	0.00		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	5,483.51		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		1,000.00	
PACIFIC CREDIT RATING	1,000.00		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		233.34	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	233.34		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		65,824.16	
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	65,824.16		
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		1,000.00	
HONORARIOS LEGALES	0.00		
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	1,000.00		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		59,493.76	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	59,493.76		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		22,644.70	
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	22,644.70		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		65,594.66	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRACION DEL INMUEBLE	65,594.66		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	0.00		
OTROS GASTOS			0.00
OTROS GASTOS		0.00	
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	0.00		
TOTAL GASTOS			221,319.81
INGRESOS			295,832.59
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		205,873.86	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	205,873.86		
OTROS INGRESOS		89,958.73	
OTROS INGRESO	89,958.73		
TOTAL INGRESOS			295,832.59
RESULTADOS DEL EJERCICIO			74,512.78

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO 02

BALANCE GENERAL AL 28 DE FEBRERO 2026

ACTIVO			37,216,235.98
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		
TOTAL ACTIVO			37,216,235.98
 PASIVO			 25,047,656.76
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		
TOTAL PASIVO			25,047,656.76
 PATRIMONIO			 12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	6,000,000.00		
GANANCIAS NO REALIZADAS	6,168,579.22		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			37,216,235.98

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

INGRESOS		965,816.67
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	965,816.67	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	776,712.67	
OTROS INGRESOS	189,104.00	
	<hr/>	
EGRESOS		678,447.36
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	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/>	
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS	209,532.97	
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	209,532.97	
EXCEDENTE DEL EJERCICIO		287,369.31
		<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

BANCOS		234,102.98
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	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		7,355,956.96
ORIGINADOR	7,138,072.14	
CLIENTES / EL ENCUENTRO VALLE DULCE	<u>217,884.82</u>	
IMPUESTOS		24,630.90
IVA CREDITO FISCAL	23,442.28	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	<u>1,188.62</u>	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		23,432,965.92
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>	
AJUSTES POR VALORIZACION		6,168,579.22
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	550,000.00	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	<u>5,618,579.22</u>	
TOTAL DE ACTIVOS		<u>37,216,235.98</u>
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		327,958.23
ORIGINADOR	327,958.23	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	<u>0.00</u>	
COMISIONES POR PAGAR		45.68
POR CUSTODIA	<u>45.68</u>	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		20,816.72
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>	
CUENTAS POR PAGAR		76,370.93
PROVEEDORES	<u>76,370.93</u>	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		160,177.86
PUBLICACIONES	439.00	
CEDEVAL	0.00	
ABONOS PENDIENTES DE LIQUIDAR	<u>159,738.86</u>	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		40,023.74
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,337.78	
IVA DEBITO FISCAL	<u>38,685.96</u>	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		1,012,854.47
BANCO DAVIVIENDA / PRINCIPAL	991,906.92	
BANCO DAVIVIENDA / INTERESES	<u>20,947.55</u>	
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	<u>5,135.68</u>	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		1,031,572.83
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	744,203.52	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	<u>287,369.31</u>	
TOTAL DE PASIVOS		<u>25,047,656.76</u>
PATRIMONIO		12,168,579.22
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	6,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	<u>6,168,579.22</u>	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		<u><u>37,216,235.98</u></u>

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

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		468,914.39	678,447.36
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		11,403.46	
CENTRAL DE DEPOSITOS	919.95		
BOLSA DE VALORES	0.00		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	<u>10,483.51</u>		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		2,000.00	
PACIFIC CREDIT RATING	<u>2,000.00</u>		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		466.68	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	<u>466.68</u>		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		124,803.76	
BANCO AMERICA CENTRAL / INTERESES	124,803.76		
BANCO AMERICA CENTRAL / COMISIONES	<u>0.00</u>		
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00	
PERITO VALUADOR	<u>0.00</u>		
POR SEGUROS		0.00	
POR SEGUROS	<u>0.00</u>		
HONORARIOS PROFESIONALES		2,110.00	
HONORARIOS LEGALES	110.00		
PUBLICIDAD Y MERCADEO	0.00		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	<u>2,000.00</u>		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		122,555.14	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	<u>122,555.14</u>		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		74,386.03	
MANTENIMIENTO / SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	4,649.14		
SERVICIOS BASICOS / ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	<u>69,736.89</u>		
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	<u>0.00</u>		
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS		209,532.97	
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS		209,532.97	
TOTAL GASTOS			<u><u>678,447.36</u></u>

INGRESOS

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		776,712.67	965,816.67
INMUEBLES / LOCALES	372,400.00		
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	<u>404,312.67</u>		
OTROS INGRESOS		189,104.00	
OTROS INGRESO	<u>189,104.00</u>		
TOTAL INGRESOS			<u><u>965,816.67</u></u>

RESULTADOS DEL EJERCICIO

287,369.31