FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01 BALANCE GENERAL AL 31 DE AGOSTO 2025

ACTIVO NO CORRIENTE ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO AJUSTE POR VALORIZACION TOTAL ACTIVO PASIVO PASIVO COMISIONES POR PAGAR COMISIONES POR PAGAR HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PATRIMONIO 14,958,584.47 TOTAL PASIVO + PATRIMONIO 35,171,669.22 1707AL PASIVO + PATRIMONIO 35,171,669.22 1707AL PASIVO + PATRIMONIO 35,171,669.22	ACTIVO ACTIVO CORRIENTE BANCOS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR IMPUESTOS GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	227,166.96 2,085,025.30 19.76 25,198.28	2,337,410.30	35,171,669.22
PASIVO CORRIENTE COMISIONES POR PAGAR COMISIONES POR PAGAR HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR CUENTAS POR PAGAR OTRAS CUENTAS POR PAGAR ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTE ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 4,958,584.47	ACTIVO NO CORRIENTE ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO AJUSTE POR VALORIZACION	27,875,674.45	32,834,258.92	35,171,669.22
COMISIONES POR PAGAR HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR CUENTAS POR PAGAR OTRAS CUENTAS POR PAGAR OTRAS CUENTAS POR PAGAR ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 4,958,584.47			_	20,213,084.75
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR CUENTAS POR PAGAR O.00 OTRAS CUENTAS POR PAGAR OTRAS CUENTAS POR PAGAR ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PATRIMONIO A,958,584.47 PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 4,958,584.47			2,165,163.38	
CUENTAS POR PAGAR OTRAS CUENTAS POR PAGAR OTRAS CUENTAS POR PAGAR ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS TOTAL PASIVO 11,749,992.00 -1,147,732.63 -1,147,732.63 20,213,084.75 14,958,584.47				
OTRAS CUENTAS POR PAGAR ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTES ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PATRIMONIO GANANCIAS NO REALIZADAS 11,420.24 1,160,000.00 1		•		
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTES ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS A 1,160,000.000 19,195,654.00 19,195,654.00 11,749,992.00 -1,147,732.63 -1,147,732.63 20,213,084.75				
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00 10,000,000.00				
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 19,195,654.00 11,749,992.00 -1,147,732.63 -2,437,155.66 1,289,423.03 -2,437,155.66 1,289,423.03 -20,213,084.75 -20,213,084.75 -20,213,084.75 -20,213,084.75				
PASIVO NO CORRIENTE INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 19,195,654.00 7,445,662.00 11,749,992.00 -1,147,732.63 -2,437,155.66 1,289,423.03 -1,147,732.63 -1				
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 13,145,662.00 11,749,992.00 -1,147,732.63 -2,437,155.66 1,289,423.03 -2,437,155.66 1,289,423.03 -2,437,155.66 1,289,423.03 -1,147,732.63 -1,147,7		9/9,135.8/	10 105 654 00	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 11,749,992.00 -1,147,732.63 -2,437,155.66 1,289,423.03 20,213,084.75 14,958,584.47		7 445 662 00	19,195,654.00	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 1,289,423.03 10,000,000.00 4,958,584.47				
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN EXCEDENTES DEL EJERCICIO TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 1.289,423.03 20,213,084.75 14,958,584.47		11,749,992.00	1 147 722 62	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO 1,289,423.03 TOTAL PASIVO 20,213,084.75 PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 10,000,000.00 4,958,584.47		-2 /137 155 66	-1,147,732.03	
TOTAL PASIVO PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS TOTAL PASIVO DE PATRIMONIO 4,958,584.47				
PATRIMONIO PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 10,000,000.00 4,958,584.47		1,203,423.03		20 213 084 75
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO GANANCIAS NO REALIZADAS 4,958,584.47 TOTAL PASIVO - PATRICIPACIONES				20,213,004.73
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO 10,000,000.00 GANANCIAS NO REALIZADAS 4,958,584.47	PATRIMONIO			14,958,584,47
GANANCIAS NO REALIZADAS 4,958,584.47	PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO 35,171,669.22	GANANCIAS NO REALIZADAS			
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			35,171,669.22

FIRMADOS POR:

Eduardo Arturo Alfaro Barillas Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa Contador

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01 ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE AGOSTO 2025

INGRESOS			2,080,000.00
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN		2,080,000.00	, ,
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	2,080,000.00		
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00		
EGRESOS			790,576.97
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		789,313.57	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	50,256.68		
POR CLASIFICACION DE RIESGO	6,666.68		
POR AUDITORIA EXTERNA	1,866.57		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	649,086.40		
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00		
POR SEGUROS	50,396.56		
POR HONORARIOS PROFESIONALES	7,500.01		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,535.02		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5.65		
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS		1,263.40	
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40		
DEFICIT DEL EJERCICIO			1,289,423.03

FIRMADOS POR:

Eduardo Arturo Alfaro Barillas Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa Contador

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01

ANEXO BALANCE GENERAL INICIAL

AL 31 DE AGOSTO 2025

BANCOS		227,166.96
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	226,665.44	,,
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAGY DOCUMENTOS DO CONTROL		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		2,085,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	2,080,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		25,198.28
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	25,198.28	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		27,875,674.45
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	27,075,074145
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS	22,794,862.46	
AJUSTES POR VALORIZACION		4,958,584.47
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	439,188.01	,,===,==
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	4,519,396.46	
TOTAL DE ACTIVOS		35,171,669.22
PROVISIONES	_	
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		8,566.62
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	1,666.66	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	233.32	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	6,666.64	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	0.00	
CUENTAS POR PAGAR		0.00
PROVEEDORES	0.00	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		17,420.24
PUBLICACIONES	8,378.00	
GASTOS POR SEGUROS	0.00	
CEDEVAL APPENDAMIENTOS CORPADOS POR ANTIGIDADO	9,042.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	1 150 000 00	1,160,000.00
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	1,160,000.00	0.00
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	0.00
IVA POR PAGAR	0.00	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		979,135.87
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	898,252.76	373,133.07
BANCO AGRICOLA / INTERESES	80,883.11	
PASIVO NO CORRIENTE		19,195,654.00
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	7,445,662.00	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	11,749,992.00	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		-1,147,732.63
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	1,289,423.03	
TOTAL DE PASIVOS		20,213,084.75
PATRIMONIO		14,958,584.47
PARTICIPACIONES EN PROYECTOS DE CONSTRUCCION	10,000,000.00	14,330,304.47
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO	-,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	35,171,669.22
	=	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01 ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE AGOSTO 2025

EGRESOS				790,576.97
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN			789,313.57	•
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		50,256.68		
CENTRAL DE DEPOSITOS	325.20			
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	49,931.48			
POR CLASIFICACION DE RIESGO		6,666.68		
PACIFIC CREDIT RATING	6,666.68			
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		1,866.57		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,866.57			
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		649,086.40		
BANCO AGRICOLA / INTERESES	649,086.40			
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00			
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00		
PERITO VALUADOR	0.00			
POR SEGUROS		50,396.56		
POR SEGUROS	50,396.56			
HONORARIOS PROFESIONALES		7,500.01		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	7,500.01			
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		23,535.02		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,535.02			
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		5.65		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	5.65			
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS			1,263.40	
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS		1,263.40		
TOTAL GASTOS			_	790,576.97
			_	
INGRESOS				2,080,000.00
INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		2,080,000.00		
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,080,000.00			
TOTAL INGRESOS			=	2,080,000.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO				1,289,423.03