

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01**BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE 2025****ACTIVO**

ACTIVO CORRIENTE		35,949,786.97
BANCOS	3,115,528.05	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	304,183.42	
IMPUESTOS	2,805,025.30	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	19.76	
	6,299.57	
ACTIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	32,834,258.92	
AJUSTE POR VALORIZACION	27,875,674.45	
TOTAL ACTIVO	4,958,584.47	35,949,786.97

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		20,991,202.50
COMISIONES POR PAGAR	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14,033.24	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17,420.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	1,760,000.00	
IMPUUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	703,659.51	
PASIVO NO CORRIENTE		
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	-699,605.14	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	1,737,550.52	
TOTAL PASIVO		20,991,202.50
PATRIMONIO		14,958,584.47
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		35,949,786.97

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 30 DE NOVIEMBRE 2025

INGRESOS

INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	2,800,000.00
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	2,800,000.00
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	1,062,449.48
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	1,061,186.08
POR CLASIFICACION DE RIESGO	69,077.25
POR AUDITORIA EXTERNA	9,166.67
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	2,566.53
POR SERVICIOS DE VALUACION	877,314.65
POR SEGUROS	0.00
POR HONORARIOS PROFESIONALES	69,295.27
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	10,000.00
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	23,760.06
	5.65
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS	1,263.40
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40
DEFICIT DEL EJERCICIO	<u>1,737,550.52</u>

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 30 DE NOVIEMBRE 2025

BANCOS		304,183.42
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	303,681.90	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		2,805,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	2,800,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		6,299.57
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	6,299.57	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		27,875,674.45
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	
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	35,949,786.97	
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		14,033.24
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	4,166.65	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	699.96	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	9,166.63	
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	9,042.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO		1,760,000.00
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	1,760,000.00	
IMPUUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		0.00
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	
IVA POR PAGAR	0.00	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		703,659.51
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	630,394.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	73,264.75	
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		-699,605.14
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	1,737,550.52	
TOTAL DE PASIVOS	20,991,202.50	
PATRIMONIO		14,958,584.47
PARTICIPACIONES EN PROYECTOS DE CONSTRUCCION	10,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO	35,949,786.97	

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		1,062,449.48
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		1,061,186.08
CENTRAL DE DEPOSITOS	69,077.25	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	447.15	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	68,630.10	
PACIFIC CREDIT RATING	9,166.67	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,566.53	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,566.53	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	877,314.65	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	877,314.65	
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
PERITO VALUADOR	0.00	
POR SEGUROS	69,295.27	
POR SEGUROS	69,295.27	
HONORARIOS PROFESIONALES	10,000.00	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	10,000.00	
IMPUUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,760.06	
IMPUUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,760.06	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5.65	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES		
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS		1,263.40
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	
TOTAL GASTOS		1,062,449.48

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		2,800,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,800,000.00	
TOTAL INGRESOS		2,800,000.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO		1,737,550.52