

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01

BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

ACTIVO

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

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		2,495,153.64	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		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	703,659.51		
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		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	1,737,550.52		
TOTAL PASIVO			20,991,202.50

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00		14,958,584.47
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

2,800,000.00

INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

2,800,000.00

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS

2,800,000.00

INGRESOS POR INVERSIONES

0.00

EGRESOS

1,062,449.48

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

1,061,186.08

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA

69,077.25

POR CLASIFICACION DE RIESGO

9,166.67

POR AUDITORIA EXTERNA

2,566.53

POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA

877,314.65

POR SERVICIOS DE VALUACION

0.00

POR SEGUROS

69,295.27

POR HONORARIOS PROFESIONALES

10,000.00

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

23,760.06

GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS

5.65

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

1,263.40

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS

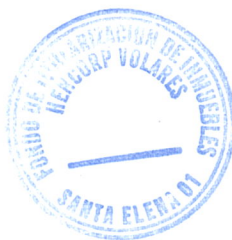
1,263.40

DEFICIT DEL EJERCICIO

1,737,550.52

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	
IMPUESTOS		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	
IMPUESTOS 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

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	69,077.25	1,061,186.08
CENTRAL DE DEPOSITOS	447.15	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	68,630.10	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	9,166.67	
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	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,760.06	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,760.06	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5.65	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	5.65	

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	1,263.40
---	----------	----------

TOTAL GASTOS

1,062,449.48

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,800,000.00	2,800,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,800,000.00	

TOTAL INGRESOS

2,800,000.00

RESULTADOS DEL EJERCICIO

1,737,550.52