

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01
BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

ACTIVO		78,815,073.65
ACTIVO CORRIENTE		2,408,067.65
BANCOS	2,330,258.10	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	72,893.69	
IMPUESTOS	4,689.86	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	226.00	
ACTIVO NO CORRIENTE		76,407,006.00
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	70,998,333.44	
AJUSTE POR VALORIZACION	5,408,672.56	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0.00	
TOTAL ACTIVO		78,815,073.65
PASIVO		13,406,401.09
PASIVO CORRIENTE		8,738,401.34
DOCUMENTOS POR PAGAR	8,687,264.33	
COMISIONES POR PAGAR	469.23	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	46,700.04	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,580.80	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	386.94	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	0.00	
PASIVO NO CORRIENTE		22,865.24
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	0.00	
DEPOSITOS EN GARANTIA	22,865.24	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		4,645,134.51
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	0.00	
RETIRO DE EXCEDENTES	-2,831,108.13	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	7,476,242.64	
TOTAL PASIVO		13,406,401.09
PATRIMONIO		65,408,672.56
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	60,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	5,408,672.56	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		78,815,073.65

FIRMADOS POR:

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa
Contador

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01
ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

INGRESOS		10,501,529.81
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	10,501,529.81	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	10,324,096.50	
OTROS INGRESOS	177,433.31	
EGRESOS		3,025,287.17
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	3,001,554.11	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	371,592.60	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	11,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	2,566.74	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	1,197,205.77	
POR SERVICIOS DE VALUACION	4,750.00	
POR SEGUROS	86,276.98	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	71,041.59	
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.06	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	1,257,120.37	
OTROS GASTOS	23,733.06	
OTROS GASTOS	23,733.06	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		7,476,242.64

FIRMADOS POR:

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Representante Legal



Melvin Balmore Cruz Ochoa
Contador

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

ANEXO BALANCE GENERAL INICIAL

AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

BANCOS		2,330,258.10
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	2,293,569.19	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	36,447.39	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	241.52	
BANCO AGRICOLA / CTA RTV	0.00	
BANCO INDUSTRIAL / CTA DISCRECIONAL	0.00	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		72,893.69
ORIGINADOR	0.00	
CLIENTES / TRANSACTEL	1,157.79	
CLIENTES / INMOBILIARIA LAS CASCADAS, S.A. DE C.V.	0.00	
CLIENTES / MUNCHLAB S.A. DE C.V.	3,578.43	
CLIENTES / KARLA MARIA HERNANDEZ ORANTES	0.00	
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL S.A. DE C.V.	33,659.30	
CLIENTES / MELIORA S.A. DE C.V.	0.00	
CLIENTES / VERTEX SOLUTIONS S.A. DE C.V.	34,498.17	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0.00	
IMPUESTOS		4,689.86
IVA CREDITO FISCAL	4,389.33	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	300.53	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		226.00
ALQUILERES PAGADOS POR ANTICIPADO	226.00	
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	0.00	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		70,998,333.44
BIENES INMUEBLES EXISTENTES / EDIFICIOS	34,718,801.97	
BIENES INMUEBLES EXISTENTES / MEJORAS	114,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / TERRENOS	3,100,000.00	
BIENES INMUEBLES POR CONSTRUIRSE / CONSTRUCCIONES EN PROCESO	33,065,531.47	
AJUSTE POR VALORIZACION		5,408,672.56
AJUSTE POR VALORIZACION / TERRENOS	250,000.00	
AJUSTE POR VALORIZACION / EDIFICIOS	5,158,672.56	
TOTAL DE ACTIVOS		78,815,073.65
PROVISIONES		
DOCUMENTOS POR PAGAR		8,687,264.33
ORIGINADOR	8,687,264.33	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	0.00	
COMISIONES POR PAGAR		469.23
POR CUSTODIA	469.23	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		46,700.04
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	11,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	700.04	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	35,000.00	
CUENTAS POR PAGAR		0.00
PROVEEDORES	0.00	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		3,580.80
PUBLICACIONES	308.00	
CEDEVAL	3,272.80	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		386.94
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	234.51	
IVA DEBITO FISCAL	0.00	
IVA POR PAGAR	152.43	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO		0.00
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	0.00	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	0.00	
PASIVO NO CORRIENTE		22,865.24
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	0.00	
DEPOSITOS EN GARANTIA	22,865.24	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		4,645,134.51
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	0.00	
RETIRO EXCEDENTES	-2,831,108.13	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	7,476,242.64	
TOTAL DE PASIVOS		13,406,401.09
PATRIMONIO		65,408,672.56
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	60,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	5,408,672.56	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		78,815,073.65

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

		3,001,554.11	3,025,287.17
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		371,592.60	
CENTRAL DE DEPOSITOS	5,911.53		
BOLSA DE VALORES	38,670.01		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	327,011.06		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		11,000.00	
PACIFIC CREDIT RATING	11,000.00		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,566.74	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,566.74		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		1,197,205.77	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	1,099,060.60		
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	98,145.17		
POR SERVICIOS DE VALUACION		4,750.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	4,750.00		
POR SEGUROS		86,276.98	
POR SEGUROS	86,276.98		
HONORARIOS PROFESIONALES		71,041.59	
HONORARIOS LEGALES	125.00		
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	11,000.00		
OTROS HONORARIOS	59,916.59		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		0.06	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.06		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		1,257,120.37	
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE REPARACIONES	1,545.99		
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	709,537.76		
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE LIMPIEZA Y FUMIGACION	76,017.37		
SERVICIOS BASICOS/ SERVICIOS DE ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	0.00		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / VIGILANCIA	119,009.37		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	259.90		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	350,749.98		
OTROS GASTOS		23,733.06	23,733.06
OTROS GASTOS			
COLOCACION DE VALORES DE TITULARIZACION	17,110.63		
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	5,464.64		
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1,157.79		
TOTAL GASTOS			3,025,287.17

INGRESOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS		10,324,096.50	10,501,529.81
ARRENDAMIENTO DE LOCALES	7,277,806.24		
ARRENDAMIENTO DE PARQUEOS	1,670,036.46		
MANTENIMIENTO DE LOCALES	1,167,323.76		
MANTENIMIENTO DE PARQUEOS	208,930.04		
OTROS INGRESOS		177,433.31	
AGUA POTABLE	131,651.03		
TANQUE DE AGUAS NEGRAS	1,375.00		
ROTULOS	44,000.00		
OTROS INGRESOS	407.28		
TOTAL INGRESOS			10,501,529.81

RESULTADOS DEL EJERCICIO

7,476,242.64