

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

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		78,815,073.65
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

PASIVO CORRIENTE		13,406,401.09
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 TITULARIZACION	0.00	
RETIRO DE EXCEDENTES	-2,831,108.13	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	7,476,242.64	
TOTAL PASIVO		13,406,401.09

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO		65,408,672.56
GANANCIAS NO REALIZADAS	60,000,000.00	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	5,408,672.56	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

INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	10,501,529.81
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	10,501,529.81
OTROS INGRESOS	<u>177,433.31</u>

EGRESOS

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

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 / MEJORA 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
IMPUUESTO 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	<u>78,815,073.65</u>
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
IMPUUESTOS 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 TITULARIZACION	0.00
RETIRO EXCEDENTES	-2,831,108.13
EXEDENTES DEL EJERCICIO	7,476,242.64
TOTAL DE PASIVOS	13,406,401.09
PATRIMONIO	
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	65,408,672.56
GANANCIAS NO REALIZADAS	60,000,000.00
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO	<u>78,815,073.65</u>

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	3,025,287.17
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	3,001,554.11
CENTRAL DE DEPOSITOS	371,592.60
BOLSA DE VALORES	5,911.53
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	38,670.01
POR CLASIFICACION DE RIESGO	327,011.06
PACIFIC CREDIT RATING	11,000.00
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,566.74
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	11,000.00
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
OTROS GASTOS	23,733.06
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	10,501,529.81
ARRENDAMIENTO DE LOCALES	10,324,096.50
ARRENDAMIENTO DE PARQUEOS	7,277,806.24
MANTENIMIENTO DE LOCALES	1,670,036.46
MANTENIMIENTO DE PARQUEOS	1,167,323.76
OTROS INGRESOS	208,930.04
AGUA POTABLE	177,433.31
TANQUE DE AGUAS NEGRAS	131,651.03
ROTULOS	1,375.00
OTROS INGRESOS	44,000.00
TOTAL INGRESOS	10,501,529.81

RESULTADOS DEL EJERCICIO

7,476,242.64