

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2025**

**ACTIVO**

ACTIVO CORRIENTE		<b>34,446,040.31</b>
BANCOS	134,936.33	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,448,225.30	
IMPUESTOS	28,619.76	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	0.00	
 ACTIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	27,875,674.45	
AJUSTE POR VALORIZACION	4,958,584.47	
 <b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>34,446,040.31</b>

**PASIVO**

PASIVO CORRIENTE		<b>19,487,455.84</b>
COMISIONES POR PAGAR	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	15,699.89	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17,420.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	0.00	
IMPUUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	371,800.00	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	1,148,749.59	
 PASIVO NO CORRIENTE		
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	7,445,662.00	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	11,214,276.00	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION		-726,192.53
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	1,710,963.13	
 <b>TOTAL PASIVO</b>		<b>19,487,455.84</b>

**PATRIMONIO**

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00	<b>14,958,584.47</b>
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47	
 <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>34,446,040.31</b>

**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 DICIEMBRE 2025**

**INGRESOS**

<b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b>	<b>2,860,000.00</b>
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	2,860,000.00
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00

**EGRESOS**

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>	<b>1,149,036.87</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	1,147,773.47
POR CLASIFICACION DE RIESGO	75,487.76
POR AUDITORIA EXTERNA	10,000.00
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	2,799.85
POR SERVICIOS DE VALUACION	949,235.72
POR SEGUROS	0.00
POR HONORARIOS PROFESIONALES	75,594.84
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	10,833.33
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	23,816.32
	5.65
<b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>	<b>1,263.40</b>
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40
<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b><u>1,710,963.13</u></b>

**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 DICIEMBRE 2025

<b>BANCOS</b>		<b>134,936.33</b>
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	134,434.81	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>1,448,225.30</b>
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	1,443,200.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
<b>IMPUESTOS</b>		<b>28,619.76</b>
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
IMUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	28,600.00	
<b>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>		<b>0.00</b>
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	0.00	
<b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>		<b>27,875,674.45</b>
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS	22,794,862.46	
<b>AJUSTES POR VALORIZACION</b>		<b>4,958,584.47</b>
AJUSTES POR VALORIZACION / TERRENOS	439,188.01	
AJUSTES POR VALORIZACION / EDIFICIOS	4,519,396.46	
TOTAL DE ACTIVOS	34,446,040.31	
<b>PROVISIONES</b>		
<b>COMISIONES POR PAGAR</b>		<b>40.65</b>
POR CUSTODIA	40.65	
<b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>		<b>15,699.89</b>
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	4,999.98	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	699.95	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	9,999.96	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	0.00	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>0.00</b>
PROVEEDORES	0.00	
<b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>		<b>17,420.24</b>
PUBLICACIONES	8,378.00	
GASTOS POR SEGUROS	0.00	
CEDEVAL	9,042.24	
<b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		<b>371,800.00</b>
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	
IVA POR PAGAR	371,800.00	
<b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>		<b>1,148,749.59</b>
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	1,076,824.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	71,924.83	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>18,659,938.00</b>
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	7,445,662.00	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	11,214,276.00	
<b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>		<b>-726,192.53</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	1,710,963.13	
TOTAL DE PASIVOS	19,487,455.84	
<b>PATRIMONIO</b>		<b>14,958,584.47</b>
PARTICIPACIONES EN PROYECTOS DE CONSTRUCCION	10,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47	
<b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>34,446,040.31</b>	

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 DICIEMBRE 2025

<b>EGRESOS</b>		<b>1,149,036.87</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>		<b>1,147,773.47</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	75,487.76	
CENTRAL DE DEPOSITOS	487.80	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	74,999.96	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		10,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	10,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,799.85
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,799.85	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		949,235.72
BANCO AGRICOLA / INTERESES	949,235.72	
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00
PERITO VALUADOR	0.00	
POR SEGUROS		75,594.84
POR SEGUROS	75,594.84	
HONORARIOS PROFESIONALES		10,833.33
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	10,833.33	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		23,816.32
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,816.32	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		5.65
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	5.65	
<b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>		<b>1,263.40</b>
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>1,149,036.87</b>
 <b>INGRESOS</b>		
INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		2,860,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,860,000.00	
 <b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2,860,000.00</b>
 <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>1,710,963.13</b>