

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2025

ACTIVO		79,966,728.04
ACTIVO CORRIENTE		3,189,660.84
BANCOS	3,080,056.66	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	108,051.98	
IMPUESTOS	1,326.20	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	226.00	
ACTIVO NO CORRIENTE		76,777,067.20
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	71,035,400.64	
AJUSTE POR VALORIZACION	5,741,666.56	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0.00	
TOTAL ACTIVO		79,966,728.04
PASIVO		14,225,061.48
PASIVO CORRIENTE		8,729,540.95
DOCUMENTOS POR PAGAR	8,687,264.33	
COMISIONES POR PAGAR	469.23	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	36,700.04	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,580.30	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	1,526.55	
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		5,472,655.29
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	0.00	
RETIRO DE EXCEDENTES	-2,831,108.13	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	8,303,763.42	
TOTAL PASIVO		14,225,061.48
PATRIMONIO		65,741,666.56
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	60,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	5,741,666.56	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		79,966,728.04

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 31 DE DICIEMBRE 2025

INGRESOS		11,464,549.09
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	11,464,549.09	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	11,270,588.99	
OTROS INGRESOS	193,960.10	
EGRESOS		3,160,785.67
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	3,137,052.61	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	381,935.77	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	12,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA	2,800.07	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	1,197,205.77	
POR SERVICIOS DE VALUACION	11,750.00	
POR SEGUROS	86,276.98	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	78,021.00	
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.06	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	1,367,062.96	
OTROS GASTOS		23,733.06
OTROS GASTOS	23,733.06	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		8,303,763.42

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 31 DE DICIEMBRE 2025

BANCOS		3,080,056.66
BANCO AGR COLA / CTA DISCRECIONAL	3,056,949.90	
BANCO AGR COLA / CTA COLECTORA	22,865.24	
BANCO AGR COLA / CTA COMISIONISTA	241.52	
BANCO AGR COLA / CTA RTV	0.00	
BANCO INDUSTRIAL / CTA DISCRECIONAL	0.00	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		108,051.98
ORIGINADOR	0.00	
CLIENTES / TRANSCTEL	1,157.79	
CLIENTES / INMOBILIARIA LAS CASCADAS, S.A. DE C.V.	0.00	
CLIENTES / MUNCHLAB S.A. DE C.V.	4,771.24	
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.	68,463.65	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0.00	
IMPUESTOS		1,326.20
IVA CREDITO FISCAL	1,025.67	
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		71,035,400.64
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	33,102,598.67	
AJUSTE POR VALORIZACION		5,741,666.56
AJUSTE POR VALORIZACION / TERRENOS	250,000.00	
AJUSTE POR VALORIZACION / EDIFICIOS	5,491,666.56	
TOTAL DE ACTIVOS		79,966,728.04
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		36,700.04
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	0.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	700.04	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	36,000.00	
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		1,526.55
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	858.21	
IVA DEBITO FISCAL	0.00	
IVA POR PAGAR	668.34	
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		5,472,655.29
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	0.00	
RETIRO EXCEDENTES	-2,831,108.13	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	8,303,763.42	
TOTAL DE PASIVOS		14,225,061.48
PATRIMONIO		65,741,666.56
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	60,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	5,741,666.56	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		79,966,728.04

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	381,935.77	
CENTRAL DE DEPOSITOS	6,380.76	
BOLSA DE VALORES	38,670.01	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	336,885.00	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		12,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	12,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,800.07
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,800.07	
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		11,750.00
POR SERVICIOS DE VALUACION	11,750.00	
POR SEGUROS		86,276.98
POR SEGUROS	86,276.98	
HONORARIOS PROFESIONALES		78,021.00
HONORARIOS LEGALES	125.00	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	12,000.00	
OTROS HONORARIOS	65,896.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		0.06
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.06	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		1,367,062.96
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE REPARACIONES	1,545.59	
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	775,679.01	
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE LIMPIEZA Y FUMIGACION	76,017.37	
SERVICIOS BASICOS/ SERVICIOS DE ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	0.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / VIGILANCIA	130,652.16	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	344.65	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	382,823.78	

OTROS GASTOS

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

3,160,785.67

3,137,052.61

3,160,785.67

INGRESOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	11,270,588.99	
ARRENDAMIENTO DE LOCALES	7,944,266.63	
ARRENDAMIENTO DE PARQUEOS	1,823,540.83	
MANTENIMIENTO DE LOCALES	1,274,715.99	
MANTENIMIENTO DE PARQUEOS	228,065.54	
OTROS INGRESOS		193,960.10
AGUA POTABLE	144,052.82	
TANQUE DE AGUAS NEGRAS	1,500.00	
ROTULOS	48,000.00	
OTROS INGRESOS	407.28	

TOTAL INGRESOS

11,464,549.09

11,464,549.09

RESULTADOS DEL EJERCICIO

8,303,763.42