

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01
BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025

ACTIVO			35,248,647.00
ACTIVO CORRIENTE		2,414,388.08	
BANCOS	50,444.31		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	2,345,025.30		
IMPUESTOS	19.76		
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	18,998.71		
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			35,248,647.00
PASIVO			20,290,062.53
PASIVO CORRIENTE		2,073,792.14	
COMISIONES POR PAGAR	40.65		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	10,466.60		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17,420.24		
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	1,160,000.00		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	885,864.65		
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		-979,383.61	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	1,457,772.05		
TOTAL PASIVO			20,290,062.53
PATRIMONIO			14,958,584.47
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00		
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			35,248,647.00

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 SEPTIEMBRE 2025

INGRESOS

2,340,000.00

INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

2,340,000.00

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS

2,340,000.00

INGRESOS POR INVERSIONES

0.00

EGRESOS

882,227.95

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

880,964.55

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA

56,461.71

POR CLASIFICACION DE RIESGO

7,500.01

POR AUDITORIA EXTERNA

2,099.89

POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA

726,220.28

POR SERVICIOS DE VALUACION

0.00

POR SEGUROS

56,696.13

POR HONORARIOS PROFESIONALES

8,333.34

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

23,647.54

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

1,457,772.05

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 SEPTIEMBRE 2025

BANCOS		50,444.31
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	49,942.79	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		2,345,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	2,340,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		18,898.71
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	18,898.71	
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		35,248,647.00
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		10,466.60
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	2,499.99	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	466.64	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	7,499.97	
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		1,160,000.00
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	1,160,000.00	
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		885,864.65
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	808,966.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	76,897.89	
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		-979,383.61
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	1,457,772.05	
TOTAL DE PASIVOS		20,290,062.53
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		35,248,647.00

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 SEPTIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	56,461.71	880,964.55
CENTRAL DE DEPOSITOS	365.85	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	56,095.86	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	7,500.01	
PACIFIC CREDIT RATING	7,500.01	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,099.89	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,099.89	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	726,220.28	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	726,220.28	
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
PERITO VALUADOR	0.00	
POR SEGUROS	56,696.13	
POR SEGUROS	56,696.13	
HONORARIOS PROFESIONALES	8,333.34	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	8,333.34	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,647.54	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,647.54	
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

882,227.95

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,340,000.00	2,340,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,340,000.00	

TOTAL INGRESOS

2,340,000.00

RESULTADOS DEL EJERCICIO

1,457,772.05