

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

ACTIVO		77,308,629.82
ACTIVO CORRIENTE	820,108.33	
BANCOS	746,489.97	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	72,054.82	
IMPUESTOS	1,337.54	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	226.00	
ACTIVO NO CORRIENTE	76,488,521.49	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	70,990,626.09	
AJUSTE POR VALORIZACION	5,408,672.56	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	89,222.84	
TOTAL ACTIVO		77,308,629.82
PASIVO		11,899,957.26
PASIVO CORRIENTE	8,761,308.62	
DOCUMENTOS POR PAGAR	8,687,264.33	
COMISIONES POR PAGAR	469.23	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	42,466.70	
CUENTAS POR PAGAR	23,428.07	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,580.80	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	4,099.49	
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		3,115,783.40
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	0.00	
RETIRO DE EXCEDENTES	-2,831,108.13	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	5,946,891.53	
TOTAL PASIVO		11,899,957.26
PATRIMONIO		65,408,672.56
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	60,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	5,408,672.56	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		77,308,629.82

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 SEPTIEMBRE 2025

INGRESOS

8,576,987.05

INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

8,576,987.05

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

8,434,332.66

OTROS INGRESOS

142,654.39

EGRESOS

2,630,095.52

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

2,606,427.10

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA

350,906.26

POR CLASIFICACION DE RIESGO

9,000.00

POR AUDITORIA EXTERNA

2,100.06

POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA

1,107,982.93

POR SERVICIOS DE VALUACION

4,750.00

POR SEGUROS

86,276.98

POR HONORARIOS PROFESIONALES

53,900.00

POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

0.03

GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS

991,510.84

OTROS GASTOS

23,668.42

OTROS GASTOS

23,668.42

UTILIDAD DEL EJERCICIO

5,946,891.53

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 SEPTIEMBRE 2025

BANCOS		746,489.97
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	714,419.17	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	31,829.28	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	241.52	
BANCO AGRICOLA / CTA RTV	0.00	
BANCO INDUSTRIAL / CTA DISCRECIONAL	0.00	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		72,054.82
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.	67,318.60	
CLIENTES / MELIORA S.A. DE C.V.	0.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0.00	
IMPUESTOS		1,337.54
IVA CREDITO FISCAL	736.48	
IMPUESTO IVA A CUENTA POR RETENCION	601.06	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		226.00
ALQUILERES PAGADOS POR ANTICIPADO	226.00	
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	0.00	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		70,990,626.09
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	33,057,824.12	
AJUSTE POR VALORIZACION		5,408,672.56
AJUSTE POR VALORIZACION / TERRENOS	250,000.00	
AJUSTE POR VALORIZACION / EDIFICIOS	5,158,672.56	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		89,222.84
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	89,222.84	
TOTAL DE ACTIVOS		77,308,629.82
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		42,466.70
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	9,000.00	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	466.70	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	33,000.00	
CUENTAS POR PAGAR		23,428.07
PROVEEDORES	23,428.07	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		3,580.80
PUBLICACIONES	308.00	
CEDEVAL	3,272.80	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		4,099.49
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	
IVA DEBITO FISCAL	4,099.49	
IVA POR PAGAR	0.00	
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		3,115,783.40
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	0.00	
RETIRO EXCEDENTES	-2,831,108.13	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	5,946,891.53	
TOTAL DE PASIVOS		11,899,957.26
PATRIMONIO		65,408,672.56
PARTICIPACIONES EN INMUEBLES EXISTENTES	60,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	5,408,672.56	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO		77,308,629.82

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 SEPTIEMBRE 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	350,906.26	
CENTRAL DE DEPOSITOS	4,973.07	
BOLSA DE VALORES	38,670.01	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	307,263.18	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		9,000.00
PACIFIC CREDIT RATING	9,000.00	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		2,100.06
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,100.06	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		1,107,982.93
BANCO AGRICOLA / INTERESES	1,099,060.60	
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	8,922.33	
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		53,900.00
HONORARIOS LEGALES	125.00	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	9,000.00	
OTROS HONORARIOS	44,775.00	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		0.03
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	0.03	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		991,510.84
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE REPARACIONES	1,545.99	
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	580,440.01	
MANTENIMIENTO/ SERVICIOS DE LIMPIEZA Y FUMIGACION	28,382.21	
SERVICIOS BASICOS/ SERVICIOS DE ENERGIA ELECTRICA Y AGUA	0.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / VIGILANCIA	95,723.79	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	203.40	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / OTROS GASTOS	285,215.44	

OTROS GASTOS

OTROS GASTOS		23,668.42
COLOCACION DE VALORES DE TITULARIZACION	17,110.63	
GASTOS DERECHOS DE REGISTRO	5,400.00	
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1,157.79	

TOTAL GASTOS

2,630,095.52

2,606,427.10

2,630,095.52

INGRESOS

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	8,434,332.66	
ARRENDAMIENTO DE LOCALES	5,946,169.26	
ARRENDAMIENTO DE PARQUEOS	1,364,568.12	
MANTENIMIENTO DE LOCALES	952,735.29	
MANTENIMIENTO DE PARQUEOS	170,859.99	
OTROS INGRESOS		142,654.39
AGUA POTABLE	105,122.11	
TANQUE DE AGUAS NEGRAS	1,125.00	
ROTULOS	36,000.00	
OTROS INGRESOS	407.28	

TOTAL INGRESOS

8,576,987.05

8,576,987.05

RESULTADOS DEL EJERCICIO

5,946,891.53