

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

**BALANCE GENERAL AL 31 DE OCTUBRE 2025**

**ACTIVO**

ACTIVO CORRIENTE		<b>35,729,226.34</b>
BANCOS	2,894,967.42	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	277,323.22	
IMPUESTOS	2,605,025.30	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	19.76	
	<b>12,599.14</b>	
ACTIVO NO CORRIENTE		32,834,258.92
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	27,875,674.45	
AJUSTE POR VALORIZACION	4,958,584.47	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>35,729,226.34</b>

**PASIVO**

PASIVO CORRIENTE		<b>20,770,641.87</b>
COMISIONES POR PAGAR	2,385,319.47	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	40.65	
CUENTAS POR PAGAR	12,133.26	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.00	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	17,420.24	
IMPUUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	1,560,000.00	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	0.00	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>795,725.32</b>
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	19,195,654.00	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	7,445,662.00	
EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION	11,749,992.00	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-810,331.60	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	-2,437,155.66	
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1,626,824.06</b>

**PATRIMONIO**

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	14,958,584.47	
GANANCIAS NO REALIZADAS	10,000,000.00	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>35,729,226.34</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 OCTUBRE 2025**

**INGRESOS**

<b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b>	<b>2,600,000.00</b>
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	2,600,000.00
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00

**EGRESOS**

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>	<b>973,175.94</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	62,872.22
POR CLASIFICACION DE RIESGO	8,333.34
POR AUDITORIA EXTERNA	2,333.21
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	802,501.95
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00
POR SEGUROS	62,995.70
POR HONORARIOS PROFESIONALES	9,166.67
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,703.80
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	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>1,626,824.06</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 OCTUBRE 2025

<b>BANCOS</b>		<b>277,323.22</b>
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	276,821.70	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
	<hr/>	<hr/>
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>2,605,025.30</b>
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	2,600,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
	<hr/>	<hr/>
<b>IMPUESTOS</b>		<b>19.76</b>
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
	<hr/>	<hr/>
<b>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>		<b>12,599.14</b>
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	12,599.14	
	<hr/>	<hr/>
<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	
	<hr/>	<hr/>
<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	35,729,226.34	
	<hr/>	<hr/>
<b>PROVISIONES</b>		
<b>COMISIONES POR PAGAR</b>		<b>40.65</b>
POR CUSTODIA	40.65	
	<hr/>	<hr/>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>		<b>12,133.26</b>
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	3,333.32	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	466.64	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	8,333.30	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	0.00	
	<hr/>	<hr/>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>0.00</b>
PROVEEDORES	0.00	
	<hr/>	<hr/>
<b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>		<b>17,420.24</b>
PUBLICACIONES	8,378.00	
GASTOS POR SEGUROS	0.00	
CEDEVAL	9,042.24	
	<hr/>	<hr/>
<b>ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO</b>		<b>1,560,000.00</b>
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	1,560,000.00	
	<hr/>	<hr/>
<b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		<b>0.00</b>
RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	
IVA POR PAGAR	0.00	
	<hr/>	<hr/>
<b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b>		<b>795,725.32</b>
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	719,680.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	76,044.56	
	<hr/>	<hr/>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19,195,654.00</b>
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION	7,445,662.00	
OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO	11,749,992.00	
	<hr/>	<hr/>
<b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b>		<b>-810,331.60</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	1,626,824.06	
TOTAL DE PASIVOS	20,770,641.87	
	<hr/>	<hr/>
<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	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO	35,729,226.34	
	<hr/>	<hr/>

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 OCTUBRE 2025

<b>EGRESOS</b>	<b>973,175.94</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>	<b>971,912.54</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	62,872.22
CENTRAL DE DEPOSITOS	406.50
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	<u>62,465.72</u>
POR CLASIFICACION DE RIESGO	8,333.34
PACIFIC CREDIT RATING	<u>8,333.34</u>
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2,333.21
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	<u>2,333.21</u>
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	802,501.95
BANCO AGRÍCOLA / INTERESES	802,501.95
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00
PERITO VALUADOR	0.00
POR SEGUROS	<u>62,995.70</u>
POR SEGUROS	<u>62,995.70</u>
HONORARIOS PROFESIONALES	9,166.67
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	<u>9,166.67</u>
IMPUUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,703.80
IMPUUESTOS Y CONTRIBUCIONES	<u>23,703.80</u>
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5.65
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	<u>5.65</u>
<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><u>973,175.94</u></b>
 <b>INGRESOS</b>	
INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,600,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	<u>2,600,000.00</u>
 <b>TOTAL INGRESOS</b>	<b><u>2,600,000.00</u></b>
 <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>1,626,824.06</b>