

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

**BALANCE GENERAL AL 31 DE ENERO 2025**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                       |               |               | <b>33,544,650.35</b> |
| ACTIVO CORRIENTE                                    |               | 721,432.31    |                      |
| BANCOS  | 461,412.55    |               |                      |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR                     | 260,000.00    |               |                      |
| IMPUESTOS   | 19.76         |               |                      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                                 |               | 32,823,218.04 |                      |
| ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO       | 27,864,633.57 |               |                      |
| AJUSTE POR VALORIZACION                             | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |               |               | <b>33,544,650.35</b> |
| <b>PASIVO</b>                                       |               |               | <b>18,586,065.88</b> |
| PASIVO CORRIENTE                                    |               | 1,126,863.73  |                      |
| COMISIONES POR PAGAR                                | 40.65         |               |                      |
| HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR                  | 5,833.34      |               |                      |
| CUENTAS POR PAGAR                                   | 34,372.33     |               |                      |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR                             | 17,603.24     |               |                      |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO              | 0.00          |               |                      |
| IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR                   | 0.00          |               |                      |
| RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO   | 1,069,014.17  |               |                      |
| PASIVO NO CORRIENTE                                 |               | 19,731,370.00 |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION | 7,445,662.00  |               |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO             | 12,285,708.00 |               |                      |
| EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION   |               | -2,272,167.85 |                      |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION     | -2,437,155.66 |               |                      |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO                            | 164,987.81    |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |               |               | <b>18,586,065.88</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                                   |               |               | <b>14,958,584.47</b> |
| PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO              | 10,000,000.00 |               |                      |
| GANANCIAS NO REALIZADAS                             | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>                    |               |               | <b>33,544,650.35</b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



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 ENERO 2025**

|   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b>                               |            | <b>260,000.00</b>        |
| <b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b> | 260,000.00 |                          |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS            | 260,000.00 |                          |
| INGRESOS POR INVERSIONES                      | 0.00       |                          |
|   | <hr/>      |                          |
| <b>EGRESOS</b>                                |            | <b>95,012.19</b>         |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>   | 95,012.19  |                          |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 6,410.51   |                          |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   | 833.37     |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA                         | 0.00       |                          |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              | 86,878.72  |                          |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    | 0.00       |                          |
| POR HONORARIOS PROFESIONALES                  | 833.33     |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | 56.26      |                          |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    | 0.00       |                          |
| <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                  | <hr/>      | <b><u>164,987.81</u></b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

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

**ANEXO BALANCE GENERAL INICIAL**

**AL 31 DE ENERO 2025**

|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| <b>BANCOS</b>  |               | <b>461,412.55</b>    |
| BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL                        | 460,572.06    |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA                           | 338.97        |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA                        | 501.52        |                      |
|  |               |                      |
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>                   |               | <b>260,000.00</b>    |
| CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.                    | 260,000.00    |                      |
|  |               |                      |
| <b>IMPUESTOS</b>   |               | <b>19.76</b>         |
| IVA CREDITO FISCAL                                       | 19.76         |                      |
|  |               |                      |
| <b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>     |               | <b>27,864,633.57</b> |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS                   | 5,080,811.99  |                      |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS                  | 22,783,821.58 |                      |
|  |               |                      |
| <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   |               | <b>33,544,650.35</b> |
| <b>PROVISIONES</b>                                       |               |                      |
| <b>COMISIONES POR PAGAR</b>                              |               | <b>40.65</b>         |
| POR CUSTODIA   | 40.65         |                      |
| <b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>                |               | <b>5,833.34</b>      |
| POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES         | 4,999.98      |                      |
| POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA                       | 0.03          |                      |
| POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS                | 833.33        |                      |
| POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES                      | 0.00          |                      |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>                                 |               | <b>34,372.33</b>     |
| PROVEEDORES  | 34,372.33     |                      |
| <b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>                            |               | <b>17,603.24</b>     |
| PUBLICACIONES  | 8,561.00      |                      |
| CEDEVAL  | 9,042.24      |                      |
| <b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>                 |               | <b>0.00</b>          |
| RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA                   | 0.00          |                      |
| IVA POR PAGAR  | 0.00          |                      |
| <b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b> |               | <b>1,069,014.17</b>  |
| BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL                               | 982,146.00    |                      |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                               | 86,868.17     |                      |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                               |               | <b>19,731,370.00</b> |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION      | 7,445,662.00  |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO                  | 12,285,708.00 |                      |
| <b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b> |               | <b>-2,272,167.85</b> |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN          | -2,437,155.66 |                      |
| EXEDENTES DEL EJERCICIO                                  | 164,987.81    |                      |
| TOTAL DE PASIVOS   |               | <b>18,586,065.88</b> |
| <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>33,544,650.35</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 ENERO 2025

**EGRESOS**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

|   |                 |           |                         |
|---|-----------------|-----------|-------------------------|
|   |                 |           | <b>95,012.19</b>        |
|   |                 |           | <b>95,012.19</b>        |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                     |                 | 6,410.51  |                         |
| CENTRAL DE DEPOSITOS                              | 40.65           |           |                         |
| TITULARIZADORA DE ACTIVOS                         | <u>6,369.86</u> |           |                         |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                       |                 | 833.37    |                         |
| PACIFIC CREDIT RATING                             | <u>833.37</u>   |           |                         |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    |                 | 0.00      |                         |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    | <u>0.00</u>     |           |                         |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA                  |                 | 86,878.72 |                         |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                        | 86,878.72       |           |                         |
| BANCO AGRICOLA / COMISIONES                       | <u>0.00</u>     |           |                         |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                        |                 | 0.00      |                         |
| PERITO VALUADOR                                   | <u>0.00</u>     |           |                         |
| HONORARIOS PROFESIONALES                          |                 | 833.33    |                         |
| REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES                    | <u>833.33</u>   |           |                         |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        |                 | 56.26     |                         |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        | <u>56.26</u>    |           |                         |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS        |                 | 0.00      |                         |
| OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES | <u>0.00</u>     |           |                         |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                               |                 |           | <b><u>95,012.19</u></b> |

**INGRESOS**

|  |                   |            |                          |
|--|-------------------|------------|--------------------------|
| INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN |                   | 260,000.00 | <b>260,000.00</b>        |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS            | <u>260,000.00</u> |            |                          |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                  |                   |            | <b><u>260,000.00</u></b> |

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**164,987.81**

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

**BALANCE GENERAL AL 28 DE FEBRERO 2025**

**ACTIVO**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| ACTIVO CORRIENTE                              |               | 807,563.43    | <b>33,623,136.77</b> |
| BANCOS  | 282,518.37    |               |                      |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR               | 525,025.30    |               |                      |
| IMPUESTOS                                     | 19.76         |               |                      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                           |               | 32,815,573.34 |                      |
| ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO | 27,856,988.87 |               |                      |
| AJUSTE POR VALORIZACION                       | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                           |               |               | <b>33,623,136.77</b> |

**PASIVO**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| PASIVO CORRIENTE                                    |               | 1,028,091.75  | <b>18,664,552.30</b> |
| COMISIONES POR PAGAR                                | 40.65         |               |                      |
| HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR                  | 7,500.00      |               |                      |
| CUENTAS POR PAGAR                                   | 34,372.33     |               |                      |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR                             | 17,603.24     |               |                      |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO              | 0.00          |               |                      |
| IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR                   | 0.00          |               |                      |
| RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO   | 968,575.53    |               |                      |
| PASIVO NO CORRIENTE                                 |               | 19,731,370.00 |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION | 7,445,662.00  |               |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO             | 12,285,708.00 |               |                      |
| EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION   |               | -2,094,909.45 |                      |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION     | -2,437,155.66 |               |                      |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO                            | 342,246.21    |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |               |               | <b>18,664,552.30</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>33,623,136.77</b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



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 28 DE FEBRERO 2025**

|   |            |            |                          |
|---|------------|------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b>                               |            |            | <b>520,000.00</b>        |
| <b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b> |            | 520,000.00 |                          |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS            | 520,000.00 |            |                          |
| INGRESOS POR INVERSIONES                      | 0.00       |            |                          |
|   |            | <hr/>      |                          |
| <b>EGRESOS</b>                                |            |            | <b>177,753.79</b>        |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>   |            | 176,490.39 |                          |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 12,204.58  |            |                          |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   | 1,666.70   |            |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA                         | 233.32     |            |                          |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              | 160,606.61 |            |                          |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    | 0.00       |            |                          |
| POR HONORARIOS PROFESIONALES                  | 1,666.66   |            |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | 112.52     |            |                          |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    | 0.00       |            |                          |
|   |            | <hr/>      |                          |
| <b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>        |            | 1,263.40   |                          |
| COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS | 1,263.40   |            |                          |
|   |            | <hr/>      |                          |
| <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                  |            |            | <b><u>342,246.21</u></b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

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

**ANEXO BALANCE GENERAL INICIAL**

**AL 28 DE FEBRERO 2025**

|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| <b>BANCOS</b>  |               | <b>282,518.37</b>    |
| BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL                        | 280,321.88    |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA                           | 1,694.97      |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA                        | 501.52        |                      |
|  |               |                      |
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>                   |               | <b>525,025.30</b>    |
| CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.         | 520,000.00    |                      |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                 | 5,025.30      |                      |
|  |               |                      |
| <b>IMPUESTOS</b>   |               | <b>19.76</b>         |
| IVA CREDITO FISCAL                                       | 19.76         |                      |
|  |               |                      |
| <b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>     |               | <b>27,856,988.87</b> |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS                   | 5,080,811.99  |                      |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS                  | 22,776,176.88 |                      |
|  |               |                      |
| <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   |               | <b>33,623,136.77</b> |
|  |               |                      |
| <b>PROVISIONES</b>                                       |               |                      |
| <b>COMISIONES POR PAGAR</b>                              |               | <b>40.65</b>         |
| POR CUSTODIA   | 40.65         |                      |
|  |               |                      |
| <b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>                |               | <b>7,500.00</b>      |
| POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES         | 5,833.31      |                      |
| POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA                       | 0.03          |                      |
| POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS                | 1,666.66      |                      |
| POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES                      | 0.00          |                      |
|  |               |                      |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>                                 |               | <b>34,372.33</b>     |
| PROVEEDORES  | 34,372.33     |                      |
|  |               |                      |
| <b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>                            |               | <b>17,603.24</b>     |
| PUBLICACIONES  | 8,561.00      |                      |
| CEDEVAL  | 9,042.24      |                      |
|  |               |                      |
| <b>IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>                 |               | <b>0.00</b>          |
| RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA                   | 0.00          |                      |
| IVA POR PAGAR  | 0.00          |                      |
|  |               |                      |
| <b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b> |               | <b>968,575.53</b>    |
| BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL                               | 892,860.00    |                      |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                               | 75,715.53     |                      |
|  |               |                      |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                               |               | <b>19,731,370.00</b> |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION      | 7,445,662.00  |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO                  | 12,285,708.00 |                      |
|  |               |                      |
| <b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b> |               | <b>-2,094,909.45</b> |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN          | -2,437,155.66 |                      |
| EXEDENTES DEL EJERCICIO                                  | 342,246.21    |                      |
| TOTAL DE PASIVOS   |               | <b>18,664,552.30</b> |
|  |               |                      |
| <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>33,623,136.77</b> |
|  |               |                      |

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01**  
**ANEXO ESTADO DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO**  
**DEL 01 DE ENERO AL 28 DE FEBRERO 2025**

|   |                   |                   |                          |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>EGRESOS</b>                                    |                   |                   | <b>177,753.79</b>        |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>       |                   | <b>176,490.39</b> |                          |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                     |                   | 12,204.58         |                          |
| CENTRAL DE DEPOSITOS                              | 81.30             |                   |                          |
| TITULARIZADORA DE ACTIVOS                         | <u>12,123.28</u>  |                   |                          |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                       |                   | 1,666.70          |                          |
| PACIFIC CREDIT RATING                             | <u>1,666.70</u>   |                   |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    |                   | 233.32            |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    | <u>233.32</u>     |                   |                          |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA                  |                   | 160,606.61        |                          |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                        | 160,606.61        |                   |                          |
| BANCO AGRICOLA / COMISIONES                       | <u>0.00</u>       |                   |                          |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                        |                   | 0.00              |                          |
| PERITO VALUADOR                                   | <u>0.00</u>       |                   |                          |
| HONORARIOS PROFESIONALES                          |                   | 1,666.66          |                          |
| REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES                    | <u>1,666.66</u>   |                   |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        |                   | 112.52            |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        | <u>112.52</u>     |                   |                          |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS        |                   | 0.00              |                          |
| OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES | <u>0.00</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>177,753.79</u></b> |
| <b>INGRESOS</b>                                   |                   |                   | <b>520,000.00</b>        |
| INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN            |                   | 520,000.00        |                          |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS                       | <u>520,000.00</u> |                   |                          |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                             |                   |                   | <b><u>520,000.00</u></b> |
| <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>                   |                   |                   | <b>342,246.21</b>        |

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

**BALANCE GENERAL AL 31 DE MARZO 2025**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                       |               |               | <b>33,711,531.32</b> |
| ACTIVO CORRIENTE                                    |               | 895,957.98    |                      |
| BANCOS  | 110,912.92    |               |                      |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR                     | 785,025.30    |               |                      |
| IMPUESTOS   | 19.76         |               |                      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                                 |               | 32,815,573.34 |                      |
| ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO       | 27,856,988.87 |               |                      |
| AJUSTE POR VALORIZACION                             | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |               |               | <b>33,711,531.32</b> |
| <b>PASIVO</b>                                       |               |               | <b>18,752,946.85</b> |
| PASIVO CORRIENTE                                    |               | 948,650.64    |                      |
| COMISIONES POR PAGAR                                | 40.65         |               |                      |
| HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR                  | 9,633.30      |               |                      |
| CUENTAS POR PAGAR                                   | 34,428.59     |               |                      |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR                             | 17,603.24     |               |                      |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO              | 0.00          |               |                      |
| IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR                   | 0.00          |               |                      |
| RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO   | 886,944.86    |               |                      |
| PASIVO NO CORRIENTE                                 |               | 19,731,370.00 |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION | 7,445,662.00  |               |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO             | 12,285,708.00 |               |                      |
| EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION   |               | -1,927,073.79 |                      |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION     | -2,437,155.66 |               |                      |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO                            | 510,081.87    |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |               |               | <b>18,752,946.85</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                                   |               |               | <b>14,958,584.47</b> |
| PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO              | 10,000,000.00 |               |                      |
| GANANCIAS NO REALIZADAS                             | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>                    |               |               | <b>33,711,531.32</b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



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 MARZO 2025**

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| <b>INGRESOS</b>                               |            | <b>780,000.00</b> |
| <b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b> | 780,000.00 |                   |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS            | 780,000.00 |                   |
| INGRESOS POR INVERSIONES                      | 0.00       |                   |
|   | <hr/>      |                   |
| <b>EGRESOS</b>                                |            | <b>269,918.13</b> |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>   | 268,654.73 |                   |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 18,615.09  |                   |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   | 2,500.03   |                   |
| POR AUDITORIA EXTERNA                         | 699.96     |                   |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              | 244,170.88 |                   |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    | 0.00       |                   |
| POR HONORARIOS PROFESIONALES                  | 2,499.99   |                   |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | 168.78     |                   |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    | 0.00       |                   |
|   | <hr/>      |                   |
| <b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>        | 1,263.40   |                   |
| COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS | 1,263.40   |                   |
| <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                  |            | <b>510,081.87</b> |
|   |            | <hr/> <hr/>       |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

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

**ANEXO BALANCE GENERAL INICIAL**

**AL 31 DE MARZO 2025**

|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| <b>BANCOS</b>  |               | <b>110,912.92</b>    |
| BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL                        | 108,716.43    |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA                           | 1,694.97      |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA                        | 501.52        |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>                   |               | <b>785,025.30</b>    |
| CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.         | 780,000.00    |                      |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                 | 5,025.30      |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>IMPUESTOS</b>   |               | <b>19.76</b>         |
| IVA CREDITO FISCAL                                       | 19.76         |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>     |               | <b>27,856,988.87</b> |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS                   | 5,080,811.99  |                      |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS                  | 22,776,176.88 |                      |
|  | <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   | <hr/>         | <b>33,711,531.32</b> |
|  |               | <hr/> <hr/>          |
| <b>PROVISIONES</b>                                       |               |                      |
| <b>COMISIONES POR PAGAR</b>                              |               | <b>40.65</b>         |
| POR CUSTODIA   | 40.65         |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>                |               | <b>9,633.30</b>      |
| POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES         | 6,666.64      |                      |
| POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA                       | 466.67        |                      |
| POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS                | 2,499.99      |                      |
| POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES                      | 0.00          |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>                                 |               | <b>34,428.59</b>     |
| PROVEEDORES  | 34,428.59     |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>                            |               | <b>17,603.24</b>     |
| PUBLICACIONES  | 8,561.00      |                      |
| CEDEVAL  | 9,042.24      |                      |
|  | <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/>         |                      |
| <b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b> |               | <b>886,944.86</b>    |
| BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL                               | 803,574.00    |                      |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                               | 83,370.86     |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                               |               | <b>19,731,370.00</b> |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION      | 7,445,662.00  |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO                  | 12,285,708.00 |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b> |               | <b>-1,927,073.79</b> |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN          | -2,437,155.66 |                      |
| EXEDENTES DEL EJERCICIO                                  | 510,081.87    |                      |
| TOTAL DE PASIVOS   | <hr/>         | <b>18,752,946.85</b> |
|  |               | <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  |                      |
| <b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>                     | <hr/>         | <b>33,711,531.32</b> |
|  |               | <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 MARZO 2025

**EGRESOS**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

|   |                  |                 |                                 |
|---|------------------|-----------------|---------------------------------|
|   |                  |                 | <b>269,918.13</b>               |
|   |                  |                 | <b>268,654.73</b>               |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                     |                  | 18,615.09       |                                 |
| CENTRAL DE DEPOSITOS                              | 121.95           |                 |                                 |
| TITULARIZADORA DE ACTIVOS                         | <u>18,493.14</u> |                 |                                 |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                       |                  | 2,500.03        |                                 |
| PACIFIC CREDIT RATING                             | <u>2,500.03</u>  |                 |                                 |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    |                  | 699.96          |                                 |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    | <u>699.96</u>    |                 |                                 |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA                  |                  | 244,170.88      |                                 |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                        | 244,170.88       |                 |                                 |
| BANCO AGRICOLA / COMISIONES                       | <u>0.00</u>      |                 |                                 |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                        |                  | 0.00            |                                 |
| PERITO VALUADOR                                   | <u>0.00</u>      |                 |                                 |
| HONORARIOS PROFESIONALES                          |                  | 2,499.99        |                                 |
| REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES                    | <u>2,499.99</u>  |                 |                                 |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        |                  | 168.78          |                                 |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        | <u>168.78</u>    |                 |                                 |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS        |                  | 0.00            |                                 |
| OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES | <u>0.00</u>      |                 |                                 |
| <b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>            |                  |                 | <b>1,263.40</b>                 |
| COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS     |                  | <u>1,263.40</u> |                                 |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                               |                  |                 | <b><u><u>269,918.13</u></u></b> |

**INGRESOS**

|  |                   |            |                                 |
|--|-------------------|------------|---------------------------------|
|  |                   |            | <b>780,000.00</b>               |
| INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN |                   | 780,000.00 |                                 |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS            | <u>780,000.00</u> |            |                                 |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                  |                   |            | <b><u><u>780,000.00</u></u></b> |

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**510,081.87**

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

**BALANCE GENERAL AL 30 DE ABRIL 2025**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                       |               |               | <b>33,968,895.97</b> |
| ACTIVO CORRIENTE                                    |               | 1,150,464.86  |                      |
| BANCOS  | 105,419.80    |               |                      |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR                     | 1,045,025.30  |               |                      |
| IMPUESTOS   | 19.76         |               |                      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                                 |               | 32,818,431.11 |                      |
| ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO       | 27,859,846.64 |               |                      |
| AJUSTE POR VALORIZACION                             | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |               |               | <b>33,968,895.97</b> |
| <b>PASIVO</b>                                       |               |               | <b>19,010,311.50</b> |
| PASIVO CORRIENTE                                    |               | 1,063,217.56  |                      |
| COMISIONES POR PAGAR                                | 40.65         |               |                      |
| HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR                  | 11,299.96     |               |                      |
| CUENTAS POR PAGAR                                   | 34,428.59     |               |                      |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR                             | 17,603.24     |               |                      |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO              | 200,000.00    |               |                      |
| IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR                   | 0.00          |               |                      |
| RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO   | 799,845.12    |               |                      |
| PASIVO NO CORRIENTE                                 |               | 19,731,370.00 |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION | 7,445,662.00  |               |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO             | 12,285,708.00 |               |                      |
| EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION   |               | -1,784,276.06 |                      |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION     | -2,437,155.66 |               |                      |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO                            | 652,879.60    |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |               |               | <b>19,010,311.50</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                                   |               |               | <b>14,958,584.47</b> |
| PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO              | 10,000,000.00 |               |                      |
| GANANCIAS NO REALIZADAS                             | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>                    |               |               | <b>33,968,895.97</b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



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 ABRIL 2025**

|   |              |                     |
|---|--------------|---------------------|
| <b>INGRESOS</b>                               |              | <b>1,040,000.00</b> |
| <b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b> | 1,040,000.00 |                     |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS            | 1,040,000.00 |                     |
| INGRESOS POR INVERSIONES                      | 0.00         |                     |
|   | <hr/>        |                     |
| <b>EGRESOS</b>                                |              | <b>387,120.40</b>   |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>   | 385,857.00   |                     |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 24,820.12    |                     |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   | 3,333.36     |                     |
| POR AUDITORIA EXTERNA                         | 933.28       |                     |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              | 330,008.77   |                     |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    | 0.00         |                     |
| POR HONORARIOS PROFESIONALES                  | 3,333.32     |                     |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | 23,422.50    |                     |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    | 5.65         |                     |
| <b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>        | 1,263.40     | 1,263.40            |
| COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS | 1,263.40     |                     |
| <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                  |              | <b>652,879.60</b>   |
|   |              | <hr/> <hr/>         |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01****ANEXO BALANCE GENERAL INICIAL****AL 30 DE ABRIL 2025**

|  |               |                                  |
|--|---------------|----------------------------------|
| <b>BANCOS</b>  |               | <b>105,419.80</b>                |
| BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL                        | 104,918.28    |                                  |
| BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA                           | 0.00          |                                  |
| BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA                        | 501.52        |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>                   |               | <b>1,045,025.30</b>              |
| CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.         | 1,040,000.00  |                                  |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                 | 5,025.30      |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>IMPUESTOS</b>   |               | <b>19.76</b>                     |
| IVA CREDITO FISCAL                                       | 19.76         |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>     |               | <b>27,859,846.64</b>             |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS                   | 5,080,811.99  |                                  |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS                  | 22,779,034.65 |                                  |
|  | <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   |               | <hr/> <b>33,968,895.97</b> <hr/> |
| <b>PROVISIONES</b>                                       |               |                                  |
| <b>COMISIONES POR PAGAR</b>                              |               | <b>40.65</b>                     |
| POR CUSTODIA   | 40.65         |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>                |               | <b>11,299.96</b>                 |
| POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES         | 7,499.97      |                                  |
| POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA                       | 466.67        |                                  |
| POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS                | 3,333.32      |                                  |
| POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES                      | 0.00          |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>                                 |               | <b>34,428.59</b>                 |
| PROVEEDORES  | 34,428.59     |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>                            |               | <b>17,603.24</b>                 |
| PUBLICACIONES  | 8,561.00      |                                  |
| CEDEVAL  | 9,042.24      |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO</b>            |               | <b>200,000.00</b>                |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO                   | 200,000.00    |                                  |
|  | <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/>         |                                  |
| <b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b> |               | <b>799,845.12</b>                |
| BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL                               | 719,680.76    |                                  |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                               | 80,164.36     |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                               |               | <b>19,731,370.00</b>             |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION      | 7,445,662.00  |                                  |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO                  | 12,285,708.00 |                                  |
|  | <hr/>         |                                  |
| <b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b> |               | <b>-1,784,276.06</b>             |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN          | -2,437,155.66 |                                  |
| EXEDENTES DEL EJERCICIO                                  | 652,879.60    |                                  |
| TOTAL DE PASIVOS   |               | <hr/> <b>19,010,311.50</b> <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  |                                  |
| <b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>                     |               | <hr/> <b>33,968,895.97</b> <hr/> |

**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 ABRIL 2025**

**EGRESOS**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

|   |                  |            |                          |
|---|------------------|------------|--------------------------|
|   |                  |            | <b>387,120.40</b>        |
|   |                  |            | <b>385,857.00</b>        |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                     |                  | 24,820.12  |                          |
| CENTRAL DE DEPOSITOS                              | 162.60           |            |                          |
| TITULARIZADORA DE ACTIVOS                         | <u>24,657.52</u> |            |                          |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                       |                  | 3,333.36   |                          |
| PACIFIC CREDIT RATING                             | <u>3,333.36</u>  |            |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    |                  | 933.28     |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    | <u>933.28</u>    |            |                          |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA                  |                  | 330,008.77 |                          |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                        | 330,008.77       |            |                          |
| BANCO AGRICOLA / COMISIONES                       | <u>0.00</u>      |            |                          |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                        |                  | 0.00       |                          |
| PERITO VALUADOR                                   | <u>0.00</u>      |            |                          |
| HONORARIOS PROFESIONALES                          |                  | 3,333.32   |                          |
| REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES                    | <u>3,333.32</u>  |            |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        |                  | 23,422.50  |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        | <u>23,422.50</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>387,120.40</u></b> |

**INGRESOS**

|  |                     |              |                            |
|--|---------------------|--------------|----------------------------|
| INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN |                     | 1,040,000.00 | <b>1,040,000.00</b>        |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS            | <u>1,040,000.00</u> |              |                            |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                  |                     |              | <b><u>1,040,000.00</u></b> |

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**652,879.60**

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01

BALANCE GENERAL AL 31 DE MAYO 2025

**ACTIVO**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| ACTIVO CORRIENTE                              |               | 1,495,029.81  | <b>34,323,573.19</b> |
| BANCOS  | 189,984.75    |               |                      |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR               | 1,305,025.30  |               |                      |
| IMPUESTOS                                     | 19.76         |               |                      |
| ACTIVO NO CORRIENTE                           |               | 32,828,543.38 |                      |
| ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO | 27,869,958.91 |               |                      |
| AJUSTE POR VALORIZACION                       | 4,958,584.47  |               |                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                           |               |               | <b>34,323,573.19</b> |

**PASIVO**

|   |               |               |                      |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| PASIVO CORRIENTE                                    |               | 1,271,349.46  | <b>19,364,988.72</b> |
| COMISIONES POR PAGAR                                | 40.65         |               |                      |
| HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR                  | 13,199.94     |               |                      |
| CUENTAS POR PAGAR                                   | 0.00          |               |                      |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR                             | 45,336.90     |               |                      |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO              | 500,000.00    |               |                      |
| IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR                   | 0.00          |               |                      |
| RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO   | 712,771.97    |               |                      |
| PASIVO NO CORRIENTE                                 |               | 19,731,370.00 |                      |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION | 7,445,662.00  |               |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO             | 12,285,708.00 |               |                      |
| EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION   |               | -1,637,730.74 |                      |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION     | -2,437,155.66 |               |                      |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO                            | 799,424.92    |               |                      |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |               |               | <b>19,364,988.72</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>34,323,573.19</b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



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 MAYO 2025**

| <b>INGRESOS</b>                               |              | <b>1,300,000.00</b>     |
|---|--------------|-------------------------|
| <b>INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN</b> |              | 1,300,000.00            |
| INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS            | 1,300,000.00 |                         |
| INGRESOS POR INVERSIONES                      | 0.00         |                         |
|   | <hr/>        |                         |
| <b>EGRESOS</b>                                |              | <b>500,575.08</b>       |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN</b>   |              | 499,311.68              |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                 | 31,230.63    |                         |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                   | 4,166.69     |                         |
| POR AUDITORIA EXTERNA                         | 1,166.60     |                         |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA              | 407,236.30   |                         |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                    | 0.00         |                         |
| POR SEGUROS                                   | 27,916.66    |                         |
| POR HONORARIOS PROFESIONALES                  | 4,166.65     |                         |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                    | 23,422.50    |                         |
| GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS    | 5.65         |                         |
| <b>COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS</b>        |              | 1,263.40                |
| COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS | 1,263.40     |                         |
| <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                  | <hr/>        | <hr/> <b>799,424.92</b> |

**FIRMADOS POR:**

Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General



Melvin Balmore Cruz Ochoa  
Contador

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01**  
**ANEXO BALANCE GENERAL INICIAL**

**AL 31 DE MAYO 2025**

|  |               |                      |
|--|---------------|----------------------|
| <b>BANCOS</b>  |               | <b>189,984.75</b>    |
| BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL                        | 189,483.23    |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA                           | 0.00          |                      |
| BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA                        | 501.52        |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>                   |               | <b>1,305,025.30</b>  |
| CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.         | 1,300,000.00  |                      |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                 | 5,025.30      |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>IMPUESTOS</b>   |               | <b>19.76</b>         |
| IVA CREDITO FISCAL                                       | 19.76         |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO</b>     |               | <b>27,869,958.91</b> |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS                   | 5,080,811.99  |                      |
| BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS                  | 22,789,146.92 |                      |
|  | <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   | <hr/>         | <b>34,323,573.19</b> |
|  |               | <hr/>                |
| <b>PROVISIONES</b>                                       |               |                      |
| <b>COMISIONES POR PAGAR</b>                              |               | <b>40.65</b>         |
| POR CUSTODIA   | 40.65         |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR</b>                |               | <b>13,199.94</b>     |
| POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES         | 8,333.30      |                      |
| POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA                       | 699.99        |                      |
| POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS                | 4,166.65      |                      |
| POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES                      | 0.00          |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>                                 |               | <b>0.00</b>          |
| PROVEEDORES  | 0.00          |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>OTRAS CUENTA POR PAGAR</b>                            |               | <b>45,336.90</b>     |
| PUBLICACIONES  | 8,378.00      |                      |
| GASTOS POR SEGUROS                                       | 27,916.66     |                      |
| CEDEVAL  | 9,042.24      |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO</b>            |               | <b>500,000.00</b>    |
| ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO                   | 500,000.00    |                      |
|  | <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/>         |                      |
| <b>RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO</b> |               | <b>712,771.97</b>    |
| BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL                               | 630,394.76    |                      |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                               | 82,377.21     |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                               |               | <b>19,731,370.00</b> |
| INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCION      | 7,445,662.00  |                      |
| OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO                  | 12,285,708.00 |                      |
|  | <hr/>         |                      |
| <b>EXCEDENTES ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACION</b> |               | <b>-1,637,730.74</b> |
| EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN          | -2,437,155.66 |                      |
| EXEDENTES DEL EJERCICIO                                  | 799,424.92    |                      |
| TOTAL DE PASIVOS   | <hr/>         | <b>19,364,988.72</b> |
|  |               | <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  |                      |
| <b>TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO</b>                     | <hr/>         | <b>34,323,573.19</b> |
|  |               | <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 MAYO 2025**

**EGRESOS**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

|   |                  |                   |                          |
|---|------------------|-------------------|--------------------------|
|   |                  | <b>499,311.68</b> | <b>500,575.08</b>        |
| POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA                     |                  | 31,230.63         |                          |
| CENTRAL DE DEPOSITOS                              | 203.25           |                   |                          |
| TITULARIZADORA DE ACTIVOS                         | <u>31,027.38</u> |                   |                          |
| POR CLASIFICACION DE RIESGO                       |                  | 4,166.69          |                          |
| PACIFIC CREDIT RATING                             | <u>4,166.69</u>  |                   |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    |                  | 1,166.60          |                          |
| POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL                    | <u>1,166.60</u>  |                   |                          |
| POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA                  |                  | 407,236.30        |                          |
| BANCO AGRICOLA / INTERESES                        | 407,236.30       |                   |                          |
| BANCO AGRICOLA / COMISIONES                       | <u>0.00</u>      |                   |                          |
| POR SERVICIOS DE VALUACION                        |                  | 0.00              |                          |
| PERITO VALUADOR                                   | <u>0.00</u>      |                   |                          |
| POR SEGUROS                                       |                  | 27,916.66         |                          |
| POR SEGUROS                                       | <u>27,916.66</u> |                   |                          |
| HONORARIOS PROFESIONALES                          |                  | 4,166.65          |                          |
| REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES                    | <u>4,166.65</u>  |                   |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        |                  | 23,422.50         |                          |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES                        | <u>23,422.50</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     |                  | <u>1,263.40</u>   |                          |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                               |                  |                   | <b><u>500,575.08</u></b> |

**INGRESOS**

|  |                     |              |                            |
|--|---------------------|--------------|----------------------------|
| INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN |                     | 1,300,000.00 | <b>1,300,000.00</b>        |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS            | <u>1,300,000.00</u> |              |                            |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                  |                     |              | <b><u>1,300,000.00</u></b> |

**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**799,424.92**