

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01

BALANCE GENERAL AL 31 DE ENERO 2025

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		721,432.31	33,544,650.35
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		
TOTAL ACTIVO			33,544,650.35

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		1,126,863.73	18,586,065.88
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		
TOTAL PASIVO			18,586,065.88

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00		14,958,584.47
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			33,544,650.35

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

INGRESOS		260,000.00
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	260,000.00	
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	260,000.00	
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00	
EGRESOS		95,012.19
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	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	
DEFICIT DEL EJERCICIO		164,987.81

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

BANCOS		461,412.55
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	460,572.06	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	338.97	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		260,000.00
CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	260,000.00	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		27,864,633.57
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS	22,783,821.58	
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		
		33,544,650.35
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		5,833.34
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	
CUENTAS POR PAGAR		34,372.33
PROVEEDORES	34,372.33	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		17,603.24
PUBLICACIONES	8,561.00	
CEDEVAL	9,042.24	
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		1,069,014.17
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	982,146.00	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	86,868.17	
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 TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	164,987.81	
TOTAL DE PASIVOS		
		18,586,065.88
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		
		33,544,650.35

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

95,012.19

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

95,012.19

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

TOTAL GASTOS

95,012.19

INGRESOS

260,000.00

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	260,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	260,000.00

TOTAL INGRESOS

260,000.00

RESULTADOS DEL EJERCICIO

164,987.81

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01
BALANCE GENERAL AL 28 DE FEBRERO 2025

ACTIVO			33,623,136.77
ACTIVO CORRIENTE		807,563.43	
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		
TOTAL ACTIVO			33,623,136.77
PASIVO			18,664,552.30
PASIVO CORRIENTE		1,028,091.75	
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 TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	342,246.21		
TOTAL PASIVO			18,664,552.30
PATRIMONIO			14,958,584.47
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00		
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			33,623,136.77

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

INGRESOS		520,000.00
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	520,000.00	
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	520,000.00	
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00	
EGRESOS		177,753.79
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	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	
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS	1,263.40	1,263.40
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	
DEFICIT DEL EJERCICIO		342,246.21

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**

BANCOS		282,518.37
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	280,321.88	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	1,694.97	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		525,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	520,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		27,856,988.87
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS	22,776,176.88	
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		33,623,136.77
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		7,500.00
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	
CUENTAS POR PAGAR		34,372.33
PROVEEDORES	34,372.33	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		17,603.24
PUBLICACIONES	8,561.00	
CEDEVAL	9,042.24	
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		968,575.53
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	892,860.00	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	75,715.53	
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 TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	342,246.21	
TOTAL DE PASIVOS		18,664,552.30
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		33,623,136.77

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

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		12,204.58	176,490.39
CENTRAL DE DEPOSITOS	81.30		
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	12,123.28		
POR CLASIFICACION DE RIESGO		1,666.70	
PACIFIC CREDIT RATING	1,666.70		
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		233.32	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	233.32		
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		160,606.61	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	160,606.61		
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00		
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00	
PERITO VALUADOR	0.00		
HONORARIOS PROFESIONALES		1,666.66	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	1,666.66		
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		112.52	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	112.52		
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		0.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00		

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS		1,263.40	1,263.40
---	--	----------	----------

TOTAL GASTOS			177,753.79
---------------------	--	--	-------------------

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		520,000.00	520,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	520,000.00		

TOTAL INGRESOS			520,000.00
-----------------------	--	--	-------------------

RESULTADOS DEL EJERCICIO

342,246.21

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01

BALANCE GENERAL AL 31 DE MARZO 2025

ACTIVO

33,711,531.32

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	

TOTAL ACTIVO

33,711,531.32

PASIVO

18,752,946.85

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 TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	510,081.87	

TOTAL PASIVO

18,752,946.85

PATRIMONIO

14,958,584.47

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO

33,711,531.32

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

INGRESOS		780,000.00
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN		780,000.00
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	780,000.00	
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00	
EGRESOS		269,918.13
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		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	
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS		1,263.40
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	
DEFICIT DEL EJERCICIO		510,081.87

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**

BANCOS		110,912.92
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	108,716.43	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	1,694.97	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		785,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	780,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		27,856,988.87
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS	22,776,176.88	
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		33,711,531.32
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		9,633.30
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	
CUENTAS POR PAGAR		34,428.59
PROVEEDORES	34,428.59	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		17,603.24
PUBLICACIONES	8,561.00	
CEDEVAL	9,042.24	
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		886,944.86
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	803,574.00	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	83,370.86	
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 TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	510,081.87	
TOTAL DE PASIVOS		18,752,946.85
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		33,711,531.32

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

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	18,615.09	268,654.73
CENTRAL DE DEPOSITOS	121.95	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	18,493.14	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	2,500.03	
PACIFIC CREDIT RATING	2,500.03	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	699.96	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	699.96	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	244,170.88	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	244,170.88	
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
PERITO VALUADOR	0.00	
HONORARIOS PROFESIONALES	2,499.99	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	2,499.99	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	168.78	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	168.78	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	0.00	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	0.00	

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	1,263.40
---	----------	----------

TOTAL GASTOS

269,918.13

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	780,000.00	780,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	780,000.00	

TOTAL INGRESOS

780,000.00

RESULTADOS DEL EJERCICIO

510,081.87

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01

BALANCE GENERAL AL 30 DE ABRIL 2025

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		1,150,464.86	33,968,895.97
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		
TOTAL ACTIVO			33,968,895.97

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		1,063,217.56	19,010,311.50
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		
TOTAL PASIVO			19,010,311.50

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00		14,958,584.47
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			33,968,895.97

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

INGRESOS

1,040,000.00

INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

1,040,000.00

INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS

1,040,000.00

INGRESOS POR INVERSIONES

0.00

EGRESOS

387,120.40

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

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

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

1,263.40

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS

1,263.40

DEFICIT DEL EJERCICIO

652,879.60

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

BANCOS		105,419.80
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	104,918.28	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		1,045,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	1,040,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		27,859,846.64
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS	22,779,034.65	
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		33,968,895.97
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		11,299.96
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	
CUENTAS POR PAGAR		34,428.59
PROVEEDORES	34,428.59	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		17,603.24
PUBLICACIONES	8,561.00	
CEDEVAL	9,042.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO		200,000.00
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	200,000.00	
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		799,845.12
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	719,680.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	80,164.36	
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 TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	652,879.60	
TOTAL DE PASIVOS		19,010,311.50
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		33,968,895.97

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

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	24,820.12	385,857.00
CENTRAL DE DEPOSITOS	162.60	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	24,657.52	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	3,333.36	
PACIFIC CREDIT RATING	3,333.36	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	933.28	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	933.28	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	330,008.77	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	330,008.77	
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
PERITO VALUADOR	0.00	
HONORARIOS PROFESIONALES	3,333.32	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	3,333.32	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,422.50	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,422.50	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5.65	
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	5.65	
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS		1,263.40
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	
TOTAL GASTOS		387,120.40

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	1,040,000.00	1,040,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,040,000.00	
TOTAL INGRESOS		1,040,000.00

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	34,323,573.19
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		
TOTAL ACTIVO			34,323,573.19

PASIVO

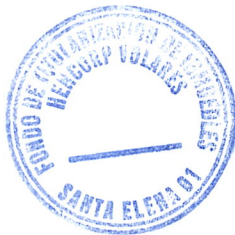
PASIVO CORRIENTE		1,271,349.46	19,364,988.72
COMISIONES POR PAGAR	40.65		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	13,199.94		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	45,336.90		
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	500,000.00		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES 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		
TOTAL PASIVO			19,364,988.72

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00		14,958,584.47
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47		
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			34,323,573.19

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

INGRESOS		1,300,000.00
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	1,300,000.00	
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	1,300,000.00	
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00	
EGRESOS		500,575.08
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	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	
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS		1,263.40
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40	
DEFICIT DEL EJERCICIO		799,424.92

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

BANCOS		189,984.75
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	189,483.23	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		1,305,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	1,300,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO		27,869,958.91
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / TERRENOS	5,080,811.99	
BIENES INMUEBLES TERMINADOS / EDIFICIOS	22,789,146.92	
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		34,323,573.19
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		13,199.94
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	
CUENTAS POR PAGAR		0.00
PROVEEDORES	0.00	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		45,336.90
PUBLICACIONES	8,378.00	
GASTOS POR SEGUROS	27,916.66	
CEDEVAL	9,042.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO		500,000.00
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	500,000.00	
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		712,771.97
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	630,394.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	82,377.21	
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 TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	799,424.92	
TOTAL DE PASIVOS		19,364,988.72
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		34,323,573.19

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

500,575.08

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

499,311.68

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	31,230.63
CENTRAL DE DEPOSITOS	203.25
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	31,027.38
POR CLASIFICACION DE RIESGO	4,166.69
PACIFIC CREDIT RATING	4,166.69
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,166.60
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,166.60
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	407,236.30
BANCO AGRICOLA / INTERESES	407,236.30
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00
PERITO VALUADOR	0.00
POR SEGUROS	27,916.66
POR SEGUROS	27,916.66
HONORARIOS PROFESIONALES	4,166.65
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	4,166.65
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,422.50
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,422.50
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5.65
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	5.65

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

1,263.40

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40
---	----------

TOTAL GASTOS

500,575.08

INGRESOS

1,300,000.00

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	1,300,000.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,300,000.00

TOTAL INGRESOS

1,300,000.00

RESULTADOS DEL EJERCICIO

799,424.92

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01**BALANCE GENERAL AL 30 DE JUNIO 2025****ACTIVO**

ACTIVO CORRIENTE		1,750,923.51	34,585,182.43
BANCOS	185,878.45		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,565,025.30		
IMPUESTOS	19.76		
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			34,585,182.43

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		1,901,710.62	19,626,597.96
COMISIONES POR PAGAR	35.37		
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14,866.60		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	50,920.23		
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	680,000.00		
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00		
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	1,155,888.42		
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		-1,470,766.66	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	-2,437,155.66		
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	966,389.00		
TOTAL PASIVO			19,626,597.96

PATRIMONIO

PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00	14,958,584.47
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		34,585,182.43

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 JUNIO 2025

INGRESOS			1,560,000.00
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN		1,560,000.00	
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS		1,560,000.00	
INGRESOS POR INVERSIONES		0.00	
EGRESOS			593,611.00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		592,347.60	
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		37,435.66	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		5,000.02	
POR AUDITORIA EXTERNA		1,399.92	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		486,527.62	
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00	
POR SEGUROS		33,499.99	
POR HONORARIOS PROFESIONALES		4,999.98	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		23,478.76	
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			966,389.00

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 JUNIO 2025

BANCOS		185,878.45
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	185,376.93	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		1,565,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	1,560,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
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		34,585,182.43
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		35.37
POR CUSTODIA	35.37	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		14,866.60
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	9,166.63	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	699.99	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	4,999.98	
POR SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES	0.00	
CUENTAS POR PAGAR		0.00
PROVEEDORES	0.00	
OTRAS CUENTA POR PAGAR		50,920.23
PUBLICACIONES	8,378.00	
GASTOS POR SEGUROS	33,499.99	
CEDEVAL	9,042.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO		680,000.00
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	680,000.00	
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		1,155,888.42
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	1,076,824.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	79,063.66	
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		-1,470,766.66
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	966,389.00	
TOTAL DE PASIVOS		19,626,597.96
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		34,585,182.43

DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO 2025

EGRESOS

593,611.00

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

592,347.60

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA		37,435.66
CENTRAL DE DEPOSITOS	243.90	
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	37,191.76	
POR CLASIFICACION DE RIESGO		5,000.02
PACIFIC CREDIT RATING	5,000.02	
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL		1,399.92
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,399.92	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA		486,527.62
BANCO AGRICOLA / INTERESES	486,527.62	
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00	
POR SERVICIOS DE VALUACION		0.00
PERITO VALUADOR	0.00	
POR SEGUROS		33,499.99
POR SEGUROS	33,499.99	
HONORARIOS PROFESIONALES		4,999.98
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	4,999.98	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		23,478.76
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,478.76	
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS		5.65
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	5.65	

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

1,263.40

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS

1,263.40

TOTAL GASTOS

593,611.00

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

1,560,000.00

1,560,000.00

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

1,560,000.00

TOTAL INGRESOS

1,560,000.00

RESULTADOS DEL EJERCICIO

966,389.00

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 01
BALANCE GENERAL AL 31 DE JULIO 2025

ACTIVO		34,895,334.07
ACTIVO CORRIENTE	2,061,075.15	
BANCOS	204,532.24	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,825,025.30	
IMPUESTOS	19.76	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	31,497.85	
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		34,895,334.07
PASIVO		19,936,749.60
PASIVO CORRIENTE	2,053,137.91	
COMISIONES POR PAGAR	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	6,899.96	
CUENTAS POR PAGAR	0.00	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17,420.24	
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	960,000.00	
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.00	
RESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	1,068,777.06	
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	-1,312,042.31	
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACION	-2,437,155.66	
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	1,125,113.35	
TOTAL PASIVO		19,936,749.60
PATRIMONIO		14,958,584.47
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIO	10,000,000.00	
GANANCIAS NO REALIZADAS	4,958,584.47	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		34,895,334.07

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 JULIO 2025

INGRESOS		1,820,000.00
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN		1,820,000.00
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	1,820,000.00	
INGRESOS POR INVERSIONES	0.00	
EGRESOS		694,886.65
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN		693,623.25
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	43,846.17	
POR CLASIFICACION DE RIESGO	5,833.35	
POR AUDITORIA EXTERNA	1,633.25	
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	568,006.14	
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00	
POR SEGUROS	44,096.99	
POR HONORARIOS PROFESIONALES	6,666.68	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,535.02	
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		1,125,113.35

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 JULIO 2025

BANCOS		204,532.24
BANCO AGRICOLA / CTA DISCRECIONAL	204,030.72	
BANCO AGRICOLA / CTA COLECTORA	0.00	
BANCO AGRICOLA / CTA COMISIONISTA	501.52	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		1,825,025.30
CLIENTES / CENTROAMERICA COMERCIAL, S.A. DE C.V.	1,820,000.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,025.30	
IMPUESTOS		19.76
IVA CREDITO FISCAL	19.76	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		31,497.85
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	31,497.85	
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		34,895,334.07
PROVISIONES		
COMISIONES POR PAGAR		40.65
POR CUSTODIA	40.65	
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR		6,899.96
POR SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TENEDORES	833.33	
POR SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA	233.32	
POR SERVICIOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS	5,833.31	
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		960,000.00
ARRENDAMIENTOS COBRADOS POR ANTICIPADO	960,000.00	
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		1,068,777.06
BANCO AGRICOLA / PRINCIPAL	987,538.76	
BANCO AGRICOLA / INTERESES	81,238.30	
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		-1,312,042.31
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-2,437,155.66	
EXEDENTES DEL EJERCICIO	1,125,113.35	
TOTAL DE PASIVOS		19,936,749.60
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		34,895,334.07

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 JULIO 2025

EGRESOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

693,623.25

POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	43,846.17
CENTRAL DE DEPOSITOS	284.55
TITULARIZADORA DE ACTIVOS	43,561.62
POR CLASIFICACION DE RIESGO	5,833.35
PACIFIC CREDIT RATING	5,833.35
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,633.25
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1,633.25
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	568,006.14
BANCO AGRICOLA / INTERESES	568,006.14
BANCO AGRICOLA / COMISIONES	0.00
POR SERVICIOS DE VALUACION	0.00
PERITO VALUADOR	0.00
POR SEGUROS	44,096.99
POR SEGUROS	44,096.99
HONORARIOS PROFESIONALES	6,666.68
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES	6,666.68
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,535.02
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	23,535.02
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5.65
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS / PAPELERIA Y UTILES	5.65

COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS

1,263.40

COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	1,263.40
---	----------

TOTAL GASTOS

694,886.65

INGRESOS

INGRESOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

1,820,000.00

1,820,000.00

TOTAL INGRESOS

1,820,000.00

RESULTADOS DEL EJERCICIO

1,125,113.35