

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CITALA HAUS CERO UNO - FTIHVCH CERO UNO

Comité No. 301/2025				
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2025		Fecha de comité: 24 de noviembre 2025		
Periodicidad de actualización: Semestral		Originador perteneciente al Sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador		
Equipo de Análisis				
Rebeca Bonilla rbonilla@ratingspcr.com		Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com		(503) 2266-9471
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES				
Fecha de información		nov-24	mar-25	jun-25
Fecha de comité		17/01/2025	29/07/2025	24/11/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación				
Monto de la Emisión hasta USD 10.00 millones		Nivel 1	Nivel 1	Nivel 1
Perspectiva		Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 1: Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

"Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo".

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **mantener** la clasificación de **"Nivel 1"** a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus Cero Uno**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera no auditada al 30 de junio de 2025.

La clasificación se fundamenta en la excelente capacidad proyectada del Fondo de Titularización para generar ingresos a partir de la venta de apartamentos, los cuales se estiman suficientes para cubrir los compromisos financieros y generar retornos a los inversionistas. Asimismo, se valora la baja probabilidad de pérdida del activo, dada su ubicación estratégica en una zona con alto dinamismo inmobiliario.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

La emisión cuenta con un adecuado respaldo en su estructura y en las características del inmueble. El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus Cero Uno (FTIHVCH Cero Uno) fue creado con el objeto de desarrollar, financiar y generar rendimientos a partir del proyecto inmobiliario denominado **"Citla Haus"** o **el Proyecto**, con el propósito de ofrecer rentabilidad a través del pago de dividendos a los tenedores de los Valores de Titularización emitidos con cargo al mismo.

Resguardos operativos y financieros del fondo. Los respaldos legales del fondo incluyen el Contrato de Compraventa para la transferencia de los inmuebles, el Contrato de Administración y el Contrato de Titularización. Adicionalmente, como resguardo operativo, la titularizadora podrá constituir cuentas colectora, discrecional y restringida, destinadas a la gestión y administración de fondos para el cumplimiento de las obligaciones con los acreedores financieros.

El Fondo muestra un adecuado desempeño operativo. A junio de 2025, el fondo reportó ingresos por USD 2.41 miles; sin embargo, estos provienen de inversiones temporales y no de su principal operación, la venta de apartamentos, proyectada para el período de octubre a noviembre de 2025. Los gastos totalizaron USD 169.37 miles, concentrados en administración, custodia y servicio de deuda, lo que resultó en un déficit de USD 166.96 miles. Sus activos ascendieron a USD 13,267.34 miles, compuestos principalmente por activos titularizados de largo plazo, mientras que los pasivos totalizaron USD 8,367.34 miles, representados en su mayoría por préstamos. Finalmente, el patrimonio sumó USD 4,900.00 miles, otorgando un apalancamiento patrimonial de 1.71 veces y un ROE de -3.41%, ambos indicadores con mejoras respecto a marzo de 2025. Aunque el resultado negativo es propio de la etapa de desarrollo, será importante dar seguimiento al cumplimiento del cronograma y a la gestión del endeudamiento, a fin de mantener la estabilidad financiera y alcanzar los retornos proyectados.

Experiencia del Comisionista, Constructor y Supervisor de la obra. El comisionista, Corporación Polaris, S.A. de C.V., cuenta con más de 15 años de experiencia en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios. La supervisión estará a cargo de Project Management Office El Salvador, firma especializada en gestión de proyectos bajo estándares internacionales. Por su parte, la ejecución de la obra estará en manos de QUALICONS, S.A. de C.V., constructora con operaciones desde 2002, reconocida por su calidad, cumplimiento y eficiencia en la ejecución de diversos proyectos de infraestructura y edificación.

Factores Claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación. Excedentes de flujos de caja que permitan un mayor pago de dividendos a los inversionistas.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación. Una eventual disminución en la calificación podría originarse ante atrasos en la etapa de construcción que generen incrementos en los costos del proyecto y, en consecuencia, retrasos en la captación de ingresos. Asimismo, desviaciones significativas respecto a las proyecciones financieras podrían afectar negativamente la rentabilidad esperada, debilitando la capacidad del fondo para cumplir oportunamente con sus obligaciones.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 6 de noviembre de 2023. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de las "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

PCR usó los estados financieros no auditados del fondo de titularización al 30 de junio de 2025. También usó información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, entre otros documentos.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas. Al cierre del período de análisis, no se cuenta con la carta de comunicación sobre la adquisición del préstamo ni con la póliza todo riesgo de construcción, la cual permanece pendiente de emisión.

Limitaciones potenciales. PCR dará seguimiento a la generación de flujos para el pago de dividendos y al cumplimiento de lo estipulado en el contrato de titularización. Asimismo, se evaluarán las condiciones del entorno inmobiliario comercial, cuya oferta dinámica podría afectar los niveles de ocupación y la estabilidad de los ingresos del proyecto. De igual forma, incrementos en los costos de construcción y acabados que generen desviaciones relevantes respecto a las proyecciones podrían derivar en una revisión de la clasificación.

Panorama Internacional

La economía mundial ha enfrentado desafíos importantes al primer semestre de 2025, marcados principalmente por tensiones comerciales y nuevos conflictos geopolíticos. La incertidumbre por la aplicación de aranceles de parte de la mayor economía mundial hacia sus socios comerciales, conflictos bélicos y geopolíticos en diversas regiones del mundo y condiciones climáticas más extremas han generado una desaceleración sobre las expectativas del crecimiento mundial. De acuerdo con las perspectivas económicas del Banco Mundial, el crecimiento económico global se moderará en 2025 al pasar de una previsión inicial de 2.7 % a 2.3 %; mientras que, para 2026 la revisión a la baja es desde 2.7 % a 2.4 %.

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las

principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

Otros factores que serán cruciales sobre el desempeño económico de la región y del mundo son los cambios en las políticas monetarias. Se prevé que la Reserva Federal de Estados Unidos realice solamente una revisión a las tasas de referencia a la baja en 2025 para situarse en un rango entre 4.0 % y 4.25 % debido a señales mixtas del mercado laboral estadounidense y los efectos aún inciertos del impacto de los aranceles en la economía norteamericana. Otros aspectos incluyen los efectos de eventos climáticos aún más extremos y situaciones económicas domésticas de los países en diferentes regiones. El panorama internacional, en conclusión, tiene una alta dependencia de acuerdos y consensos que puedan alcanzarse entre los principales actores económicos y políticos del mundo, y su impacto sobre las otras economías emergentes y en desarrollo.

Desempeño económico

Al primer semestre de 2025 El Salvador refleja un panorama macroeconómico relativamente estable respecto a los últimos años, marcado por un crecimiento y actividad económica modestos; mientras que se mantiene una inflación controlada y se denota una mejora en el perfil de liquidez del sistema financiero y monetario impulsado por un incremento significativo en el flujo de remesas y turismo. Adicionalmente, y derivado del acuerdo sobre el Servicio Ampliado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), se percibe una situación fiscal más controlada, lo que ha contribuido a mejorar el riesgo país; aunque aún se mantienen niveles de endeudamiento elevados.

Al cierre de 2024 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) resultó en 2.6 %, por debajo de la proyección inicial del Banco Central de Reserva (BCR) que lo situaba en un rango de 3.0 % y 3.5 %; mientras que el PIB trimestral a marzo de 2025 es de 2.3 %; en línea con lo que también se refleja en el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) a mayo de 2025 de 2.7 %. Ambos indicadores coinciden en que los sectores que están dinamizando el crecimiento son construcción, actividades financieras y de seguros, y transporte. La perspectiva de crecimiento para 2025 se sitúa en 2.2 %, según datos proyectados del Banco Mundial.

La liquidez del sistema financiero y monetario presenta una mejora como resultado de un aumento interanual significativo en el flujo de remesas y un aumento moderado de exportaciones y financiamiento externo. En ese sentido, se observa una base monetaria mayor, un crecimiento de depósitos en el sistema financiero que además presenta métricas de liquidez mayores y un aumento en las reservas internacionales netas. Por otra parte, la inflación se mantiene controlada, con un Índice de Precios al Consumidor (IPC) que presenta aumentos modestos en el primer trimestre y una variación a la baja en el trimestre dos como resultado de reducciones principalmente en los precios de transporte y alimentos, y bebidas no alcohólicas, principalmente. La perspectiva al cierre de 2025 es que se mantenga en niveles cercanos al 1 %, según el FMI.

La balanza comercial continúa presentando un déficit importante; sin embargo, se destaca el crecimiento tanto en importaciones como en exportaciones en el periodo, que reflejan una dinámica buena del comercio internacional; a pesar de la coyuntura arancelaria global. Por otra parte, el país ha registrado un aumento significativo de remesas en el primer semestre que representan un crecimiento de 17.9 %, como resultado de políticas migratorias más restrictivas que incentivaron el envío de fondos como medida precautoria y de la expectativa de aplicación de un impuesto al envío de remesas del 1 % en Estados Unidos, de donde proviene el mayor flujo.

En el sector fiscal, el panorama presenta una evolución favorable producto de la mejora en el perfil de deuda a raíz del compromiso técnico con el Fondo Monetario Internacional sobre un Acuerdo de Financiamiento Ampliado que libera la presión sobre las finanzas públicas y devuelve al país a la senda de financiamiento externo. A la fecha, el país ya ha recibido los primeros desembolsos derivado de este acuerdo, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos. Aunque a junio de 2025, los datos del BCR sobre el Sector Público No Financiero (SPNF) muestran un mayor déficit, la expectativa es que a partir del financiamiento del FMI y otras multilaterales, el país logre una sostenibilidad fiscal y mejore los niveles de endeudamiento en el mediano plazo.

Los desafíos económicos globales, el crecimiento económico modesto y limitaciones económicas estructurales son desafíos para el país; que, sin embargo, tiene oportunidades en un ambiente de seguridad local, una dinámica positiva en turismo y flujo favorable de remesas que impulsan el consumo privado. Mantener un perfil macroeconómico, político y social estable también podría favorecer a la inversión extranjera directa que impulse la creación de empleos y dinamice la oferta laboral.

Análisis del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario abarca el desarrollo, financiamiento, gestión y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo vivienda, oficinas, comercios, infraestructura industrial y proyectos turísticos. Mientras que la construcción genera la oferta física de activos, el sector inmobiliario determina la estructuración financiera, la administración de riesgos y la colocación de estos activos, elementos clave que impactan la liquidez, la exposición al riesgo y la sostenibilidad de los proyectos.

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente estratégico de la economía nacional, al impulsar el crecimiento urbano, dinamizar la inversión pública y privada, generar empleo y atender necesidades clave como la

reducción del déficit habitacional y la modernización de la infraestructura del país. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), a junio de 2025 el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó USD 1,432.45 millones, con un crecimiento interanual del 29%, consolidándose como la principal actividad que contribuyó al crecimiento del PIB en el segundo trimestre de 2025. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,166.22 millones, registrando un incremento del 5.73%, reflejando un desempeño estable y complementario dentro del sector.

El crecimiento del sector construcción (28.87 %) y del sector inmobiliario (3.59 %) refleja un desempeño robusto impulsado por proyectos estratégicos de gran envergadura, tanto públicos como privados, incluyendo el Aeropuerto del Pacífico, el Viaducto Francisco Morazán, el Hospital Nacional Rosales y el proyecto Arela. A esto se suma el efecto positivo de incentivos fiscales recientes, como la Ley para el Fomento de Proyectos Inmobiliarios en Altura y el Decreto Legislativo No. 007/2023, que fortalecen la inversión en construcción y recuperación de inmuebles. En conjunto, estos factores mejoran la liquidez, la viabilidad de los proyectos y la capacidad de absorción de riesgos del sector, elementos clave para su evaluación crediticia y de sostenibilidad.

En línea con la recuperación del sector, se estima que la generación de empleo alcance los 166,000 puestos, evidenciando una recuperación sostenida tras la contracción de 11.51 % registrada entre 2018 y 2021 debido a los efectos de la pandemia. La proyección de aumento en la ocupación se respalda en más de 120 proyectos activos a nivel nacional y un total de USD 3,100 millones liberados para inversión durante el primer semestre de 2025. Este dinamismo no solo impulsa la actividad económica, sino que fortalece la capacidad del sector para absorber riesgos laborales y financieros, elementos clave para su evaluación de sostenibilidad y estabilidad.

El sector inmobiliario y de construcción ha mostrado un desempeño destacado durante 2025, impulsado por la mejora en la seguridad, el aumento del consumo y la demanda de la diáspora. Se proyecta que el crecimiento se modere en el corto y mediano plazo. El alza significativa en los precios de mercado podría generar un desfase entre la oferta y la capacidad adquisitiva de ciertos segmentos de la población, afectando la accesibilidad a la vivienda en zonas urbanas de alta demanda. Adicionalmente, la concentración de proyectos en el Área Metropolitana plantea desafíos para un desarrollo urbano inclusivo y podría intensificar la congestión vial, al aumentar la movilidad de la mano de obra durante la construcción y de los residentes. Estos factores representan riesgos potenciales para la sostenibilidad del sector y deben ser considerados en la evaluación de su perfil de riesgo.

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, fue constituida en el año 2008 con la finalidad de constituir, integrar y administrar los procesos de titularización en El Salvador. Pertenece al Grupo Hencorp, un conglomerado con presencia en América Latina y Estados Unidos. Opera bajo el marco regulatorio del mercado de valores salvadoreño y cumple con los estándares normativos establecidos por las autoridades financieras. La titularizadora es líder en el mercado salvadoreño, con amplia experiencia y solidez, gestionando el 40.6 % del patrimonio total de las titularizaciones activas.

Estructura gerencial y gestión de riesgos.

La agencia considera adecuada la estructura accionaria y el liderazgo de la titularizadora, destacando un sólido gobierno corporativo respaldado por su Junta Directiva conformada por profesionales con experiencia en el sector. Además, cuenta con manuales, comités y principios éticos que apoyan a la toma de decisiones estratégicas en favor de la entidad y sus accionistas. Para cumplir con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NPR-11) y mitigar riesgos, Hencorp Valores implementó un Manual de Gestión de Riesgos y cuenta con auditoría externa regulada, asegurando una gestión conforme a los estándares normativos.

Resultados financieros

Debido a la naturaleza del negocio, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la titularizadora. En ese contexto, a junio de 2025, el ratio de liquidez corriente se mantuvo sin variaciones respecto a su periodo comparativo (3.6 veces). Estos datos reflejan que la entidad continúa demostrando una sostenida capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

En cuanto a sus ingresos y egresos, estos fluctuaron de manera positiva, permitiendo que la utilidad neta fuera de USD 1,553.7 (+18.0 % respecto a junio de 2024: USD 1,316.5 miles). Debido a este incremento, los indicadores de rentabilidad se vieron favorecidos, registrando un ROAA de 70.4 % (junio 2024: 66.4 %). Asimismo, el ROEA se ubicó en 97.5 % (junio 2024: 92.1 %), cifras muy por encima del promedio de los últimos cuatro años (2021 – 2024: ROA: 39.5 % y ROE: 59.1 %). Estos resultados reflejan no solo una mayor eficiencia operativa, sino también la capacidad del fondo para generar rendimientos superiores de manera consistente, consolidando su estabilidad financiera y fortaleciendo su resiliencia frente a posibles fluctuaciones futuras.

El patrimonio de la titularizadora se ubicó en USD 3,188.1 miles, un aumento del 11.5 % respecto a junio de 2024 (USD 2,859.3 miles), impulsado principalmente por los resultados del ejercicio a junio de 2025, que crecieron USD 199.2 miles respecto al mismo período del año anterior, y por el incremento del capital social, de USD 1,254.0 a

USD 1,362.0¹. Este ajuste de capital responde al cumplimiento del capital mínimo requerido para las sociedades titularizadoras de activos, cuyo nivel fue modificado durante 2024. El crecimiento del patrimonio refleja la solidez financiera de la titularizadora y su capacidad para cumplir con los requerimientos regulatorios.

Estructura de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus Cero Uno (FTIHVCH Cero Uno) fue creado para financiar y desarrollar el proyecto inmobiliario “Citala Haus”, así como para canalizar los flujos generados hacia el pago de dividendos a los tenedores de los Valores de Titularización. El proyecto consiste en un desarrollo vertical de 12 niveles con 179 unidades habitacionales, ubicado en la avenida San Antonio Abad, San Salvador. Los Títulos de Participación están orientados a inversionistas de largo plazo, dispuestos a asumir riesgos y que no requieren ingresos fijos periódicos.

Estructura de Financiamiento

El proyecto será financiado mediante una combinación de deuda y patrimonio, estructurada para asegurar la rentabilidad del FTIHVCH01. Según el modelo financiero, al momento de la adquisición de los activos se contempla la emisión de Títulos de Participación por USD 4,910 miles y un financiamiento bancario por USD 10,408.24 miles, asumido a una tasa de interés del 8.50% y un plazo de 10 meses para efectos del análisis.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus Cero Uno, cuya abreviación es “FTIHVCH CERO UNO”
Monto de la Emisión:	Hasta USD 10.00 millones
Plazo de la Emisión:	El plazo de la Emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.
Destino de los fondos:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.
Mecanismos de Cobertura:	El Fondo cuenta con una Cuenta Colectora para recibir ingresos operativos y de financiamiento; una Cuenta Discrecional destinada al pago de obligaciones según prelación; una Cuenta Comisionista para gastos operativos ejecutados por el Comisionista; y una Cuenta Restringida como respaldo para obligaciones con Acreedores Financieros.

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Análisis del desempeño del fondo.

El Fondo de Titularización inició operaciones el 28 de marzo de 2025, por lo que el análisis comprende los primeros meses de funcionamiento, con información a junio de 2025. A dicha fecha, el fondo registró activos por USD 13,267.34 miles, de los cuales el 75.92% corresponde a activos titularizados de largo plazo, seguidos por cuentas por cobrar (8.59%) y disponibilidades (7.94%).

Los pasivos totalizaron USD 8,367.34 miles, con una participación del 71.71% en préstamos, lo que indica que los desembolsos están acorde a la etapa de construcción del fondo. En consecuencia, el ratio de liquidez se situó en 1.59 veces, evidenciando una adecuada capacidad para atender sus obligaciones. Sin embargo, considerando que el fondo aún se encuentra en fase de ejecución del proyecto, es recomendable monitorear la evolución del endeudamiento y procurar mantenerlo dentro de los niveles proyectados en el modelo financiero, a fin de preservar la rentabilidad y estabilidad del fondo. El patrimonio ascendió a USD 4,900.00 miles, totalmente integrado por las participaciones del fondo. Este valor muestra una mejora respecto a marzo de 2025, otorgándole un apalancamiento patrimonial de 1.71 veces (marzo 2025: 8.22 veces), lo que refleja un fortalecimiento en su nivel de solvencia conforme se consolidan los aportes de los inversionistas.

A junio de 2025, el fondo reportó ingresos por USD 2.41 miles, provenientes principalmente de inversiones temporales, dado que los ingresos asociados a su actividad principal que es la venta de apartamentos la cuales se proyectaban inicialmente entre octubre y noviembre de 2025. Los gastos operativos totalizaron USD 169.36 miles, concentrándose en gastos de administración y custodia (43.83%), servicio de la deuda (22.96%) y honorarios profesionales (14.76%). Como resultado, se registró una pérdida neta de USD 166.96 miles, con indicadores de rentabilidad negativos: ROA de -1.3% y ROE de -3.41%.

Si bien estos resultados son propios de la etapa inicial del proyecto, PCR dará seguimiento a la evolución del flujo operativo y a la gestión de gastos administrativos y financieros, con el fin de monitorear el cumplimiento de las proyecciones y poder gestionar posibles presiones sobre la liquidez en el corto plazo y la sostenibilidad del fondo hasta la generación de ingresos recurrentes.

¹Modificado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Titularización de Activos y el artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, el cual pasó de USD 1,253,700.00 a USD 1,361,948.00

Estados Financieros no Auditados FTIHVCH01

BALANCE GENERAL		
FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO CITALA HAUS CERO UNO CERO UNO (USD MILES).		
Componente	mar-25	jun-25
BANCOS	36.63	1,053.48
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	-	1,139.46
CARTERA DE INVERSIONES	-	1,000.00
RENDIMIENTOS POR COBRAR		2.41
ACTIVO CORRIENTE	36.63	3,195.35
ACTIVOS EN TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	9,183.55	10,071.99
ACTIVO NO CORRIENTE	9,183.55	10,071.99
TOTAL ACTIVO	9,220.18	13,267.34
DOCUMENTOS POR PAGAR	8,276.15	2,516.31
COMISIONES POR PAGAR	-	0.04
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	31.80	15.80
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	10.50	0.50
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	-	1.64
PRESTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	-	6,000.00
PASIVO CORRIENTE	8,318.45	8,534.29
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	(98.27)	(166.95)
TOTAL PASIVO	8,220.18	8,367.34
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	1,000.00	4,900.00
TOTAL PATRIMONIO	1,000.00	4,900.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	9,220.18	13,267.34

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS		
FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIO CITALA HAUS CERO UNO (USD MILES).		
Componente	mar-25	jun-25
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	-	-
INGRESOS POR INVERSIONES	-	2.41
TOTAL INGRESOS	-	2.41
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	53.54	74.24
POR CLASIFICACION DE RIESGO	12.00	15.00
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2.80	2.80
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	-	38.88
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	5.00	5.00
POR SEGUROS	-	-
POR HONORARIOS PROFESIONALES	22.00	25.00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	-	-
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	-	-
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	95.34	160.92
OTROS GASTOS	2.92	8.45
TOTAL GASTO	98.27	169.37
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	(98.27)	(166.96)

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.