

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO UNO – FTIHVEE 01

Comité No.: 082/2026

Fecha de Comité: 20 de abril de 2026

Informe sobre estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025

Antiguo Cuscatlán – El Salvador

Equipo de Análisis

Luis Echeverría

Adrián Pérez

(503) 2266-9471

lecheverria@ratingspcr.com

aperez@ratingspcr.com

Calificación

Nivel-1

Significado de la calificación

Nivel 1 (N-1): Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Instrumento Calificado	Calificación actual	Calificación anterior	Fecha de comité
Valores de titularización	Nivel-1	Nivel-1	20 de abril de 2026
Perspectiva	Estable	Estable	

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. 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 del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgos, PCR decidió mantener la clasificación en **"Nivel 1"** a los valores de Titularización – Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles HENCORP Valores El Encuentro Cero Uno**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2025. La clasificación se fundamenta en la estructura legal y operativa adecuada del Fondo, así como por la ubicación estratégica de los inmuebles administrados, elevados niveles de ocupación y contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo. Asimismo, se considera el desempeño financiero adecuado evidenciado por este durante sus períodos de operación.

Resumen Ejecutivo

- Estructura legal y operativa adecuada.** El Fondo se encuentra constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del originador y de la Titularizadora. Asimismo, el fondo cuenta con contratos de compraventa, gestión de activos y convenios para la administración de cuentas bancarias. La estructura permite establecer cuentas restringidas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones, aunque actualmente opera únicamente con cuentas colectoras y discrecional.
- Ubicación estratégica de los inmuebles y plazo de contratos adecuados.** El Fondo financia y administra los Centros Comerciales El Encuentro, ubicados en La Libertad (Lourdes Colón), San Miguel (San Miguel) y San Salvador (San Marcos). Los tres inmuebles que conforman el portafolio se ubican en zonas de alta transitabilidad, con acceso consolidado a infraestructura vial, servicios básicos y equipamiento urbano, lo cual junto con un elevado nivel de ocupación (99.0%) y contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo, aportan estabilidad a los flujos proyectados.
- Desempeño financiero adecuado, con flujos robustos y mejora prospectiva esperada.** El Fondo presenta un desempeño financiero consistente, sustentado en la calidad, ubicación estratégica y potencial de desarrollo urbano de los activos inmobiliarios, lo que favorece la estabilidad de los flujos. Si bien los ingresos registraron una contracción interanual de 6.6% asociada a condiciones contractuales, el margen neto (19.6%) se mantiene en los niveles consistentes con las proyecciones. La estructura del balance evidencia un apalancamiento controlado (obligaciones financieras / activos) del 59.4% y una liquidez operativa suficiente, en cumplimiento con lo descrito en el prospecto.
- Reestructuración y aumento del monto máximo de la emisión.** En Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización emitidos por el FTIHVEE01, celebrada el 16 de noviembre de 2025, se aprobó el incremento del monto máximo de la emisión de valores de titularización hasta por USD 20 millones. Dicha aprobación podría generar un impacto positivo en la estructura del Fondo, al permitir atender de manera más eficiente requerimientos transitorios de liquidez, así como contribuir a una mejora gradual de sus márgenes operativos y de su perfil financiero.
- Sector construcción muestra un buen desempeño durante el año.** Al cierre del segundo semestre de 2025, el sector construcción se consolidó como el principal motor de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), con un crecimiento interanual del 29.8%. Las actividades inmobiliarias presentaron una tendencia positiva, registrando un aumento del 5.65%. Ambos sectores presentan un desempeño favorable, impulsados por el desarrollo de proyectos públicos y privados, mejoras en los niveles de seguridad e incentivos fiscales, los cuales dinamizan la inversión en el sector por parte de la diáspora salvadoreña y de actores locales que potencian el interés en proyectos vinculados al turismo.

Factores Clave

- **Factores que, de forma individual o conjunta, podrían impulsar una mejora en la calificación:** No aplica. El fondo cuenta con la clasificación más alta.
- **Factores que, de manera individual o conjunta, podrían afectar negativamente la clasificación:** Disminución sostenida en los ingresos operativos, que afecten la capacidad del fondo para cumplir con sus obligaciones de pagos, acompañada de incumplimientos en los resguardos financieros, particularmente en los límites de endeudamiento y liquidez requeridos. Adicionalmente, eventuales cambios regulatorios que impacten el marco legal de la titularización.

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-ANA-MET-NR-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-SV-ANA-MET-NR-012, El Salvador), vigentes desde el 30 de octubre de 2025. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "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 calificación

PCR usó los estados financieros auditados del fondo de titularización del 2020 a 2024 y los estados financieros internos de noviembre de 2025. Asimismo, incorporó la información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, actualización del modelo financiero, entre otros documentos.

Limitaciones para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** A la fecha, no se encontraron limitantes para la elaboración del presente informe.
- **Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como cualquier incumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización.

Hechos de importancia del emisor

En Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización emitidos por el FTIHVEE01, celebrada el 16 de noviembre de 2025, se aprobó el incremento del monto máximo de la emisión de valores de titularización hasta por USD 20 millones. Dicho aumento tiene como finalidad atender requerimientos transitorios de liquidez, la estructura de pasivos y patrimonio del fondo, y para el financiamiento total o parcial del proyecto de construcción.

Panorama internacional

El panorama económico internacional en 2025 estuvo marcado por tensiones comerciales y geopolíticas que moldearon el crecimiento económico hasta alcanzar un 2.7 %, según datos del Banco Mundial. Este nivel de crecimiento estuvo ligeramente por encima de las estimaciones (2.4 %). Para 2026 se proyecta un crecimiento económico mundial de 2.6 %, similar al reportado en los últimos años, explicado por un panorama mixto entre efectos adversos por políticas arancelarias e incertidumbre geopolítica versus un contexto de condiciones de financiamiento favorables, en línea con la política monetaria más flexible.

Para América Latina, el Banco Mundial estima un crecimiento de 2.3 %, limitado en buena medida por restricciones comerciales aún significativas y con economías con demandas internas aún bajas que pueden llegar a contrarrestar el efecto positivo de una política monetaria más flexible y un acceso a financiamiento favorable. Otro riesgo previsible en el ámbito social es un endurecimiento de las políticas migratorias que frenen el flujo de remesas hacia países con dependencia mediana y alta de estos ingresos, en conjunto con efectos del cambio climático, específicamente el fenómeno de "La niña" que podría provocar sequías y afectar los niveles de producción principalmente en productos agropecuarios.

En el contexto de tasas de interés, tras la aplicación de una política monetaria prudente por parte de la Reserva Federal durante 2025, se prevé que en 2026 continúe una trayectoria moderada a la baja, hasta situarse en un rango de entre 3.0% y 3.25% hacia finales del año, condicionada a la evolución de la inflación en Estados Unidos y al desempeño del mercado laboral.

Desempeño económico

La economía de El Salvador registró un desempeño favorable en 2025 con un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del 3.9 %, según datos del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR). Desde el enfoque de la producción, la mayoría de las actividades económicas (15/19) registraron un crecimiento anual, sobresaliendo Construcción (24.4 %), Minas y canteras (8.7 %), Transporte (6.1 %) y Actividades financieras y de seguros (4.5 %). El crecimiento se fundamentó en la ejecución de proyectos de construcción, tanto del sector público como privado, aumento de la demanda de servicios de transporte de carga y de pasajeros, la buena dinámica del sistema financiero y del turismo que registró cifras récord que además promovieron la demanda de otros servicios complementarios.

En el panorama del sistema financiero y monetario se evidencia que la liquidez fue favorecida ante el aumento significativo de remesas y de depósitos. Las Reservas Internacionales Netas (RIN) registraron un crecimiento de 28.8 %; mientras que las reservas de liquidez de los bancos se reforzaron al pasar de representar el 11.8 % de los depósitos en noviembre de 2024 a 14.1 % al cierre de noviembre de 2025. Por otra parte, la inflación se mantuvo en niveles controlados durante 2025, donde la variación en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) reflejó un comportamiento mixto con variaciones negativas durante 5 meses del año y cerrando con un crecimiento moderado de 0.91 % en diciembre como resultado principalmente de los rubros de restaurantes y hoteles, bebidas alcohólicas y tabaco, salud y alimentos y bebidas no alcohólicas. Los niveles inflacionarios se alinearon con las expectativas iniciales del Fondo Monetario Internacional (FMI), entidad que proyecta para 2026 una inflación cercana al 1.8%, consistente con una mayor dinámica de crecimiento económico.

En materia fiscal se materializan algunas mejoras y se mantienen perspectivas optimistas. De acuerdo con el marco de política fiscal acordado entre El Salvador y el FMI se proyecta una trayectoria de consolidación fiscal gradual en el mediano plazo. En este escenario base, el déficit fiscal se ubicaría alrededor de 3.0% del PIB en 2025, se reduciría adicionalmente en 2026 hasta un rango aproximado de 2.5%–2.8% del PIB, y continuaría disminuyendo en 2027 hacia niveles cercanos a 2.0%–2.3%. Esta senda refleja la implementación progresiva de medidas de ajuste fiscal, fortalecimiento de la recaudación y reformas estructurales, orientadas a mejorar la sostenibilidad de las finanzas públicas y colocar la deuda pública en una trayectoria descendente.

En el sector externo el país sigue enfrentando una balanza comercial deficitaria marcada por un crecimiento más acelerado de las importaciones (12.9 %) con respecto a las exportaciones (1.9 %). Por otra parte, las remesas representan un flujo significativo de divisas, dado que en 2025 marcaron un récord al presentar un crecimiento del 17.8 % interanual, favoreciendo el consumo interno y representando aproximadamente el 24 % del PIB.

Por otra parte, al cierre de 2025, el EMBI de El Salvador se ubicó en alrededor de 329 puntos básicos, lo que representó una reducción relevante frente al nivel observado al cierre de 2024, cercano a 388 puntos básicos. Esta disminución refleja una mejora en la percepción de riesgo soberano por parte de los inversionistas, asociada a una mayor estabilidad macroeconómica y a avances en la gestión fiscal y financiera del país. No obstante, pese a la compresión del spread, El Salvador continuó registrando el EMBI más elevado de Centroamérica, evidenciando la persistencia de riesgos estructurales.

Sector inmobiliario

El sector inmobiliario comprende el desarrollo, financiamiento, gestión y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo vivienda, oficinas, comercios, infraestructura industrial y proyectos turísticos. Por su parte, el sector construcción se encarga de la generación de la oferta física de estos activos. En conjunto, ambos sectores mantienen una relación complementaria, donde la construcción habilita los proyectos y el sector inmobiliario define su estructuración financiera, administración de riesgos y colocación en el mercado, incidiendo directamente en la liquidez y sostenibilidad de los proyectos.

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente relevante de la economía nacional, al dinamizar la inversión y el empleo. Según el Banco Central de Reserva de El Salvador, a diciembre de 2025 el PIB del sector construcción alcanzó USD 2,185.87 millones, con un crecimiento interanual de 29.8 %, posicionándose como uno de los principales impulsores del crecimiento económico. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,754.34 millones, con un incremento de

5.65 %, reflejando un desempeño estable. En este contexto, el sector muestra un comportamiento favorable, evidenciado en la expansión de la actividad y en condiciones que respaldan la generación de flujos y la estabilidad operativa de los proyectos, elementos clave para el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

En el marco del crecimiento económico y del sector registrado en el país durante 2025, los fondos de titularización inmobiliarios se han posicionado como una alternativa relevante de financiamiento para proyectos del sector, al canalizar recursos del mercado de valores hacia desarrollos alineados con la expansión urbana y la inversión productiva. Según la Superintendencia del Sistema Financiero, a noviembre de 2025 se encontraban registrados 55 proyectos de titularización, de los cuales 51 se mantenían activos, mientras que las emisiones alcanzaron aproximadamente USD 296 millones durante el año. Este desempeño refleja una mayor utilización de esquemas de financiamiento estructurado en un entorno económico favorable, respaldado por el interés creciente de los desarrolladores inmobiliarios y el dinamismo de la actividad de construcción, lo que sustenta una perspectiva de continuidad en la tendencia al alza de este tipo de fondos.

El crecimiento del sector construcción durante 2025 propició un mayor dinamismo en el mercado inmobiliario salvadoreño, generando un entorno favorable para el desarrollo y profundización de instrumentos financieros vinculados a activos inmobiliarios. En este contexto, los fondos de inversión inmobiliarios mostraron una mayor dinamización en el mercado de valores, con un crecimiento promedio del patrimonio administrado de 34.69% en los últimos tres periodos. Estos fondos se orientan a la gestión de inmuebles en operación y a la generación de flujos recurrentes, respaldados por la estabilidad de los activos y condiciones favorables de demanda. Actualmente operan cuatro fondos en este segmento, de los cuales dos iniciaron actividades en 2025, evidenciando una etapa de expansión del mercado. Este proceso de consolidación del sector, a su vez, ha abierto espacio para la incorporación de esquemas innovadores como la tokenización de activos inmobiliarios, que emerge como una alternativa complementaria para canalizar inversión y ampliar el acceso a capital mediante la representación digital de derechos sobre bienes raíces, dentro de un marco regulatorio en desarrollo.

El buen desempeño del sector también fue apoyado por la mejora en las condiciones de seguridad, el aumento del consumo y una mayor demanda asociada a la diáspora, en un contexto de crecimiento económico que ha facilitado el uso de esquemas alternativos de financiamiento, como los fondos de titularización inmobiliarios. No obstante, hacia adelante, el sector podría experimentar una moderación en su ritmo de crecimiento, en la medida que se normalicen las tasas de expansión observadas recientemente y persistan presiones al alza en los precios de mercado. En este sentido, el incremento en los precios podría generar un desfase entre la oferta y la capacidad adquisitiva de determinados segmentos, afectando la accesibilidad a la vivienda en zonas urbanas de alta demanda. Adicionalmente, la concentración de proyectos en el Área Metropolitana y la dependencia de condiciones financieras favorables plantean retos para la capacidad de absorción del mercado y la sostenibilidad del sector, aspectos que deberán ser monitoreados en la evaluación de su perfil de riesgo.

Perfil de la titularizadora

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, Ltda, Titularizadora (2008) pertenece al Grupo Hencorp y opera en El Salvador como entidad dedicada a estructurar, integrar y administrar procesos de titularización. Su actividad comprende la constitución de patrimonios autónomos, la coordinación con originadores, administradores y custodios, y el reporte periódico a inversionistas, conforme a la normativa del mercado de valores. La entidad se rige por políticas y procedimientos de gobierno, gestión de riesgos y cumplimiento acordes con la regulación aplicable, incluyendo requerimientos de aislamiento patrimonial y controles fiduciarios. A diciembre de 2025, las titularizaciones activas bajo su administración representaban 69.1% del saldo del mercado.

Estructura gerencial y gestión de riesgos.

Hencorp Valores opera con un gobierno corporativo formalizado: Junta Directiva, comités de apoyo y manuales que regulan la toma de decisiones y la conducta (incluye código de ética). La gestión integral de riesgos está documentada en un Manual alineado a la NPR-11 para entidades del mercado bursátil y se complementa con auditoría externa regulada y funciones de cumplimiento y auditoría separadas de la operación, en línea con las exigencias normativas aplicables.

Resultados Financieros.

Debido a la naturaleza del negocio, la evaluación del riesgo de liquidez de la titularizadora es prioritaria. Al cierre de diciembre de 2025, el ratio de prueba ácida se mantuvo estable, pasando de 2.8 veces a 2.9 veces. Este indicador confirma una capacidad sostenida para cubrir obligaciones de corto plazo sin variaciones significativas en su estructura de liquidez.

En cuanto al desempeño operativo, la gestión de ingresos y egresos permitió que la utilidad neta alcanzara los USD 3.28 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 42.7%. Este incremento impulsó los indicadores de rentabilidad por encima de sus promedios históricos de los últimos 5 periodos: el ROA se situó en 43.5% (promedio: 40.3%) y el ROE en 66.7% (promedio: 60.6%). Estos resultados no solo reflejan una mayor eficiencia operativa, sino que fortalecen la resiliencia financiera de la entidad frente a posibles fluctuaciones del mercado.

El patrimonio de la titularizadora ascendió a USD 4.91 millones, registrando un aumento del 25.6% respecto a diciembre de 2024, impulsado principalmente por los resultados del ejercicio y el fortalecimiento de las reservas de capital. Este crecimiento consolida la solvencia de la institución y asegura un cumplimiento holgado del capital mínimo requerido por la normativa vigente para las sociedades titularizadoras de activos

Estructura de la titularización

El Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores El Encuentro 01 (en adelante el "Fondo") tiene como objetivo principal desarrollar, financiar y generar rendimientos a través del desarrollo inmobiliario de Bambú Lourdes S.A de C.V e Inmobiliaria Las Plazas, S.A de C.V mejor conocido como los "Centros Comerciales El Encuentro", ubicados en La Libertad (Encuentro Lourdes), San Miguel (Encuentro San Miguel) y San Salvador (Encuentro San Marcos).

Principales características del instrumento	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, "FTIHVEE CERO UNO".
Monto de la Emisión:	Hasta USD 20,000,000.00
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 TREINTA Y CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
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) Realizar el pago por la adquisición de los inmuebles establecidos en el contrato de Promesa de Compra de Inmueble (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica del Contrato de Titularización.
Resguardos Financieros:	Política de Endeudamiento: El fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.
Mecanismos de Cobertura:	Cuenta Restringida: La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros.

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

Desempeño del fondo

El desempeño del Fondo se califica como adecuado, sustentado principalmente en la calidad y localización de los activos inmobiliarios subyacentes. Los tres inmuebles que conforman el portafolio se ubican en zonas de alta transitabilidad, con acceso consolidado a infraestructura vial, servicios básicos y equipamiento urbano, lo cual favorece una demanda sostenida por soluciones habitacionales y contribuye a la estabilidad de los flujos proyectados. Asimismo, las áreas en las que se localizan los inmuebles presentan un elevado potencial de desarrollo urbano orientado a vivienda, en línea con las tendencias de densificación y expansión residencial observadas en los principales polos urbanos.

Si bien los flujos generados por los activos subyacentes se valoran como robustos, estos se encuentran intrínsecamente expuestos a la evolución de las condiciones económicas generales, incluyendo el nivel de actividad económica, el poder adquisitivo de los hogares y otras variables macroeconómicas relevantes.

A la fecha del análisis, los ingresos del Fondo se situaron en USD 3.4 millones, registrando una reducción interanual del 6.6%, asociada a la venta de algunos locales del centro comercial El Encuentro Lourdes, lo cual implicó la disminución de los correspondientes ingresos por arrendamiento. Por su parte, los gastos de administración y el costo de los activos titularizados representaron en conjunto el 80.1% de los ingresos. En este contexto, el margen neto del fondo se situó en 19.6% evidenciando una disminución respecto al período anterior, aunque manteniéndose en línea con las proyecciones del fondo.

Por su parte, la calidad del balance se estima adecuada, las obligaciones financieras representaron el 59.4% de los activos, cumpliendo holgadamente con la política de endeudamiento del Fondo. A su vez, los fondos disponibles representaron el 9.2% de los activos, nivel apropiado para su estructura.

Estados Financieros Auditados del FTIHVEE 01

BALANCE GENERAL (USD MILES)			
COMPONENTE	dic-24	nov-25	dic-25
BANCOS	241.1	2,097.7	2,122.1
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	154.9	564.2	557.0
IMPUESTOS	11.9	13.5	11.3
ACTIVO CORRIENTE	407.9	766.5	2,690.3
ACTIVOS TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	21,005.2	20,317.1	20,317.1
ACTIVO NO CORRIENTE	21,005.2	20,317.1	20,317.1
TOTAL ACTIVO	21,413.0	22,992.6	23,007.4
DOCUMENTOS POR PAGAR	303.1	1.6	2.2
COMISIONES POR PAGAR	0.2	0.2	0.2
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	7.3	6.4	8.0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	48.1	56.0	55.2
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	30.2	29.4	30.5
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	579.8	266.9	796.8
PASIVO CORRIENTE	968.8	360.5	892.9
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS LARGO PLAZO	13,808.3	13,456.6	12,864.8
DEPÓSITO POR ARRENDAMIENTO	53.2	55.7	58.4
INGRESO POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		2,041.9	
INGRESOS DIFERIDOS			2,041.9
PASIVO NO CORRIENTE	13,861.7	15,554.1	14,965.1
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	582.6	1,078.0	1,149.4
TOTAL PASIVO	15,413.0	16,992.6	17,007.4
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	6,000.0	6,000.0	6,000.0
GANANCIAS NO REALIZADAS			
TOTAL PATRIMONIO	6,000.0	6,000.0	6,000.0

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

ESTADO DE RESULTADOS (USD MILES)			
COMPONENTE	dic-24	nov-25	dic-25
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	2,905.9	2,491.1	2,657.6
OTROS INGRESOS	781.3	717.5	785.0
TOTAL INGRESOS	3,687.2	3,208.6	3,442.5
POR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA	33.8	33.0	36.2
POR CLASIFICACIÓN DE RIESGO	12.0	7.3	8.0
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2.8	2.6	2.9
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	1,181.4	1,014.6	1,099.0
POR SERVICIO DE VALUACIÓN		10.9	10.9
POR SEGUROS	2.7	26.1	30.5
POR HONORARIOS PROFESIONALES	168.7	12.8	14.3
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	486.1	456.9	497.1
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	312.1	343.7	371.5
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	2,199.6	1,907.9	2,070.4
COSTOS DE ACTIVOS TITULARIZADOS	616.0	688.0	688.0
OTROS GASTOS	17.7	9.1	9.3
TOTAL GASTO	2,833.3	2,605.1	2,767.7
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	853.9	603.5	674.9

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.