

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ART HAUS CERO UNO - FTIHVAH CERO UNO

Comité No. 093/2025					
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024		Fecha de comité: 24 de abril de 2025.			
Periodicidad de actualización: Semestral		Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador			
Equipo de Análisis					
Rebeca Bonilla rbonilla@ratingspcr.com		Adrián Pérez aperez@ratingspcr.com (503) 2266-9471			
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES					
Fecha de información		dic-22	mar-24	jun-24	dic-24
Fecha de comité		11/12/2023	12/09/2024	24/10/2024	24/04/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación					
Monto de la Emisión hasta USD 20,000,000.00		N-2	N-2	N-2	N-2
Perspectiva		Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena 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. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos". "La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes".

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **mantener** la clasificación de "**Nivel- 2**" a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno**, con perspectiva "**Estable**", con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2024.

La clasificación se fundamenta en la muy buena capacidad proyectada del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos provenientes de la venta de apartamentos y locales comerciales, los cuales son suficientes para generar retornos a los inversionistas. Por su parte, se considera la baja probabilidad de pérdida del inmueble, ya que éste cuenta con una ubicación estratégica donde existe un amplio desarrollo inmobiliario.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **La emisión cuenta con un respaldo adecuado por su estructura legal y las características del inmueble.** El Fondo de Titularización fue creado para desarrollar y financiar el proyecto inmobiliario “ART HAUS”, con el objetivo de generar rentabilidad para los inversionistas a través de dividendos. Su estructura legal contempla la gestión controlada de los flujos del proyecto y fortalece la protección a los tenedores de valores. El proyecto contempla un edificio de 16 niveles, con 242 viviendas y 12 locales comerciales en San Salvador.
- **Cumplimiento satisfactorio de resguardos operativos y financieros del Fondo.** Se verificó que el fondo recibió en su cuenta colectora al cierre del año ingresos provenientes de sus activos titularizados. A su vez cumplió con el nivel de endeudamiento requerido, resultando en 55.83%, situándose por debajo del límite establecido de 150%.
- **Resultados en línea con la etapa de desarrollo del proyecto.** Durante el ejercicio, el fondo registró una pérdida de USD 572 mil, reflejada en un ROA de -2.9% y un ROE de -6.2%. Los resultados reflejan la etapa inicial del proyecto, en la que todavía no se ha completado la venta total de los apartamentos, aunque ya se registran ingresos. El desempeño actual es consistente con la naturaleza del fondo, que contempla una etapa de inversión y estructuración previa a la consolidación de flujos. Se espera una mejora progresiva en los indicadores de rentabilidad en la medida en que se ejecuten las ventas y se establezca el nivel de ingresos.
- **La solvencia y liquidez del fondo se mantienen dentro de niveles óptimos, reflejando una estructura adecuada para el desarrollo del proyecto.** El índice de liquidez general de 1.9 veces y un apalancamiento patrimonial de 1.13 veces, refleja una capacidad adecuada para cumplir con sus obligaciones. El desempeño de los activos se ha alineado con la estrategia del fondo, con una base sólida de titularizaciones a largo plazo, mientras que la estabilidad de los pasivos ha favorecido una adecuada capacidad de gestión de deuda y sostenibilidad del proyecto.
- **Sector inmobiliario con crecimiento moderado.** Desde la perspectiva del IVAE, el sector construcción registró una contracción del 1.54% en 2024, reflejando una leve desaceleración respecto al año anterior. En contraste, el segmento de actividades inmobiliarias registró un crecimiento del 3.59%. Los factores clave que han incidido en este crecimiento incluyen la mejora en los niveles de seguridad, la implementación de políticas fiscales más favorables para el desarrollo inmobiliario, incentivos para el sector turístico, y una creciente inversión de la diáspora salvadoreña, especialmente en unidades habitacionales destinadas tanto al arrendamiento turístico como al de largo plazo.

Factores Claves

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

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación. Atrasos en la etapa de construcción, que pudieran incrementar los costos del proyecto, así como desviaciones significativas respecto a las proyecciones iniciales, afectando negativamente la rentabilidad esperada.

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 06 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 auditados del fondo de titularización al 31 de diciembre de 2024. También usó información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, entre otros documentos.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas: Dado que se trata de un instrumento financiero recién emitido, no se cuenta con datos históricos para realizar una comparación interanual. Por lo tanto, se presenta el análisis con base en la información disponible hasta la fecha.

Limitaciones potenciales: PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como el cumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización. Asimismo, un incremento en los costos de construcción y acabados que provoquen desviaciones sustanciales en las proyecciones de la emisión, podrían llevar a una revisión de la clasificación.

Panorama Internacional

El crecimiento económico global ha mostrado signos de estabilización, registrando una tasa de expansión del 2.7% en 2023 y 2024. Este desempeño ha sido favorecido por la flexibilización de las políticas monetarias, las cuales han brindado apoyo a la actividad económica y contribuido al cumplimiento de los objetivos inflacionarios establecidos por los bancos centrales. Sin embargo, aunque la estabilidad en la tasa de crecimiento es un factor positivo, esta sigue

siendo insuficiente para contrarrestar los efectos adversos derivados de diversos eventos ocurridos desde el inicio de la década.

Según las proyecciones del Banco Mundial, se espera que el crecimiento económico global se mantenga en 2.7% durante 2025 y 2026. En su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales, la institución también prevé que las economías emergentes continuarán experimentando un crecimiento en torno al 4%, aunque esta cifra se encuentra por debajo de los niveles observados antes de la pandemia. Este escenario presenta desafíos significativos para los países emergentes, particularmente en lo que respecta a la lucha contra la pobreza y la promoción del desarrollo económico sostenible.

El cambio de administración en Estados Unidos a inicios de 2025 ha marcado un giro significativo en la política comercial del país, caracterizado por la amenaza y la implementación de aranceles sobre las economías vecinas, así como sobre China y otras economías emergentes. Esta nueva postura comercial plantea riesgos de distorsiones en los mercados globales, con efectos adversos potenciales sobre las economías emergentes, las cuales podrían enfrentar tensiones adicionales en sus flujos comerciales y en sus cadenas de suministro.

Adicionalmente, un factor crucial a considerar es la crisis migratoria, exacerbada en gran medida por el endurecimiento de los regímenes autoritarios en diversas regiones del mundo. En este contexto, Estados Unidos ha adoptado políticas de deportaciones masivas, lo que no solo intensifica la presión sobre el sistema migratorio del país, sino que también agrava las dinámicas socioeconómicas y geopolíticas en las economías de origen y destino de los flujos migratorios, que a su vez podrían generar una reducción en los flujos de remesas hacia los países que tienen una alta dependencia de dichos ingresos en sus economías.

En el contexto de tasas de interés, durante el 2024 la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) realizó 3 recortes desde 5.25% hasta 4.25% a medida que los niveles de inflación se moderaban y la economía estadounidense mostraba signos de estabilidad y crecimiento. Las expectativas para 2025 se mantienen en dos recortes adicionales, según la última reunión de la FED en diciembre de 2024, hasta alcanzar el rango de 3.5% y 3.75%; lo que dependerá de los signos que muestre la economía y los efectos de la política comercial y monetaria, así como la evolución de los niveles inflacionarios de Estados Unidos.

Desempeño Económico de El Salvador

La actividad económica del país se ha moderado en el segundo semestre de 2024. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento interanual de 1.58% al tercer trimestre, similar al del segundo trimestre (1.53%); pero por debajo del registrado en el primero (3.45%) e inferior a las expectativas que tenía el Banco Central de Reserva (BCR) para el 2024 (3.5%). Lo anterior se explica a partir de que 7 de las 21 actividades usadas en la medición de PIB reportan variaciones negativas, dentro de las que destacan la de administración pública y defensa (-3.55%), enseñanza (-3.44%), transporte y almacenamiento (-2.29%), explotación de minas y canteras (-1.63%) e industrias manufactureras (-1.34%). La actividad que presenta un mayor repunte es la de financieras y seguros con un crecimiento interanual de 9.49%, seguida de actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (6.12%) y actividades de atención a la salud humana social (5.04%).

Por otra parte, la inflación ha reportado los niveles más bajos después de haber alcanzado rangos históricos postpandemia. A diciembre de 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) resultó en 0.29%. Este comportamiento ha estado influenciado por las divisiones de la canasta básica de alimentos y bebidas no alcohólicas (-0.47%), recreación y cultura (-2.51%), muebles y artículos para el hogar (-2.18%), transporte (-1.58%) y comunicaciones (-0.39%). En términos anuales se observa una reducción significativa en el índice que cerró en 2023 en 1.23%.

Uno de los sectores que ha sido el impulsor de la economía es el financiero que ha mostrado resiliencia y un buen dinamismo al reportar una cartera de préstamos neta de USD 19,024 millones, reflejando un incremento de 6.42% (USD 1,147 millones). Los depósitos, por su parte, registraron un crecimiento de 7.91% (USD 1,478 millones), impulsados principalmente por los depósitos a la vista (+10.28%). Las tasas de interés, en concordancia con la dinámica de ajustes a la baja de las tasas de referencia internacionales, muestran una tendencia decreciente. La tasa de préstamos hasta un año plazo pasó desde 8.2% al cierre de 2023 a 7.87% a diciembre de 2024; mientras que la tasa de rendimiento de depósitos a 180 días registró un ligero aumento al pasar de 5.43% a 5.53%, dando como resultado un menor spread (2.34%) vs 2023 (2.77%).

En el sector fiscal, El Salvador cerró 2024 con un déficit del Sector Público No Financiero (SPNF) de USD 955.60 millones¹, mayor en 21.3% (USD 167.9 millones) al de 2023. Según las cifras del Banco Central de Reserva los ingresos corrientes reportaron un aumento del 7.1% (USD 599.8 millones) debido principalmente a los ingresos tributarios netos; mientras que los gastos y concesión neta de préstamos registraron un aumento de 8.5% (USD 779.7 millones) producto

¹ No se incluye pensiones

del aumento de gastos corrientes de consumo e intereses. Cabe destacar que actualmente se tiene un acuerdo técnico con el Fondo Monetario Internacional con la finalidad de alcanzar un mejor equilibrio fiscal y sostenibilidad de la deuda.

En el sector externo, la balanza comercial de El Salvador cerró el 2024 con un déficit de USD 9,525 millones, superando en 4.1% (USD 375 millones) al déficit reportado en 2023. Las exportaciones FOB totalizaron en USD 6,448 millones y mostraron un comportamiento ligeramente a la baja (-0.8%; USD 50.6 millones) debido principalmente a la industria manufacturera de maquila (-11.18%; USD 115.3 millones). Por su parte, las importaciones registraron un aumento interanual de 2.1% (USD 324.3 millones), también impulsadas por la industria manufacturera (+3.9%; USD 539 millones) y que contrarrestó la reducción en otros productos.

Algunos factores positivos para la economía y el perfil de riesgo del país son las remesas que continúan creciendo y alcanzando cifras récord; aunque con una tasa de crecimiento que se ha desacelerado a niveles más bajos desde 2015. En 2024, las remesas familiares totalizaron los USD 8,479.7 millones con una tasa de crecimiento interanual de 2.5%. Estados Unidos continúa representando el principal país de donde proviene este flujo de divisas. Estas representan aproximadamente el 24% del PIB. Otro factor positivo y resultado de la mejora en el perfil de deuda del país es el riesgo país medido a través del EMBI (*Emerging Market Bonds Index*) que ha tenido una evolución positiva en el último año al pasar de 6.8% en diciembre de 2023 a 3.9% al cierre de 2024.

Análisis del sector inmobiliario

El sector inmobiliario comprende todas las actividades relacionadas con bienes inmuebles, abarcando desde la construcción hasta la comercialización, arrendamiento y otros servicios provistos por agentes y corredores inmobiliarios. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), al cierre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó los USD 2,364.01 millones, con un crecimiento del 2.90 % respecto a diciembre de 2023. Por su parte, las actividades inmobiliarias sumaron USD 2,254.23 millones, con un notable aumento del 12.98 % interanual.

Desde la perspectiva del IVAE, el sector construcción registró una contracción del 1.54% en 2024, reflejando una leve desaceleración respecto al año anterior. En contraste, el segmento de actividades inmobiliarias registró un crecimiento del 3.59%. Los factores clave que han incidido en este crecimiento incluyen la mejora en los niveles de seguridad, la implementación de políticas fiscales más favorables para el desarrollo inmobiliario, incentivos para el sector turístico, y una creciente inversión de la diáspora salvadoreña, especialmente en unidades habitacionales destinadas tanto al arrendamiento turístico como al de largo plazo.

El Ministerio de Relaciones Exteriores ha reforzado su apuesta por atraer inversión de salvadoreños en el exterior a través de programas que promueven su inclusión económica. Paralelamente, según el Ministerio de Turismo, en 2024 El Salvador registró un repunte en visita de turistas de 17% respecto a 2023, reflejo del reposicionamiento del país como destino atractivo en la región. Esta mayor afluencia turística genera condiciones favorables sobre la demanda de alojamiento e impulsa la valorización de bienes raíces en zonas estratégicas.

A pesar del crecimiento observado, persiste una brecha considerable entre la oferta inmobiliaria y la capacidad adquisitiva de amplios sectores de la población. La accesibilidad a la vivienda sigue siendo limitada, particularmente en las zonas urbanas de mayor dinamismo, lo que representa un reto para una expansión inclusiva del sector. Sin embargo, se proyecta un repunte en la industria, respaldado por megaproyectos clave como el Viaducto de Los Chorros, el Aeropuerto del Pacífico y Surf City, así como por el fortalecimiento del país como destino turístico internacional y sede de eventos deportivos de gran escala. Estas iniciativas podrían generar un entorno favorable para el crecimiento sostenido del sector inmobiliario, ofreciendo oportunidades de inversión a medida que se avanza hacia una mayor conectividad y visibilidad internacional.

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, es una entidad especializada en la estructuración y administración de procesos de titularización en El Salvador. Constituida en 2008, forma parte del 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 entidad ofrece titularizaciones respaldadas por flujos futuros y activos financieros para los sectores público y privado, mejorando el acceso a financiamiento y liquidez. Es líder en el mercado salvadoreño, con amplia experiencia y solidez, y gestiona el 59.30% del patrimonio total de las titularizaciones activas en el país.

Estructura gerencial y gestión de riesgos.

PCR considera adecuada la estructura accionaria y el liderazgo de la titularizadora, destacando un sólido Gobierno Corporativo respaldado por su Junta Directiva, manuales, comités y principios éticos, lo que fortalece la toma de decisiones estratégicas en favor de la entidad y sus accionistas. Para cumplir con la normativa NPR-11 del BCR 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

Dada la naturaleza del negocio de la titularizadora, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la entidad. En este contexto, al cierre de diciembre de 2024, Hencorp presentó una ligera disminución en su razón corriente en comparación con el resultado interanual, situándose en 2.8 veces (diciembre 2023: 3.0 veces). Sin embargo, la entidad continúa reflejando una sólida capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

El desempeño de sus ingresos y egresos influyó ligeramente en los indicadores de rentabilidad, registrando un ROA de 38.0% (diciembre 2023: 42.0%). Asimismo, el ROE se ubicó en 58.7% (diciembre 2023: 62.6%). A pesar de la reducción en estos indicadores, la titularizadora mantiene niveles de rentabilidad elevados, alineados con su promedio de los últimos cuatro años.

Estructura de la titularización.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores ART HAUS Cero Uno (FTIHVAH Cero Uno) se establece para financiar y generar rentabilidad mediante dividendos a los tenedores de los Valores de Titularización emitidos. El fondo respalda el desarrollo del proyecto inmobiliario ART HAUS, un edificio de 16 niveles con 242 unidades habitacionales y 12 locales comerciales, ubicado en avenida Las Magnolias, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador. Los Títulos de Participación están dirigidos a inversionistas de largo plazo que no requieren ingresos fijos y asumen el riesgo de posibles pérdidas en su inversión.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVAH01".
Monto de la Emisión:	Hasta USD 20.00 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 5 años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio de 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:	La Sociedad Titularizadora podrá gestionar cuatro cuentas para el Fondo de Titularización. La Cuenta Colectora recibe ingresos operativos, la Cuenta Discrecional administra pagos según la prelación establecida, la Cuenta Comisionista financia gastos operativos del proyecto inmobiliario y la Cuenta Restringida resguarda fondos como respaldo para obligaciones financieras.

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

Análisis financiero de FTIHVAH01

El fondo presenta altos costos operativos y financieros, consistentes con su estructura y con la etapa actual del proyecto, que contempla la venta total de los apartamentos hacia finales de 2025. Estos costos han impactado la rentabilidad en el corto plazo; no obstante, el fondo mantiene una liquidez adecuada y una estructura patrimonial que demanda una gestión prudente para preservar y fortalecer su estabilidad financiera.

Resultados Financieros.

A diciembre de 2024, el fondo registró ingresos por USD 149.59 miles, de los cuales el 93.05% provino de activos titularizados. Los gastos ascendieron a USD 722 miles, principalmente por servicio de deuda, seguido de costos administrativos y honorarios profesionales. Este desempeño resultó en un déficit de USD 572 miles, impactando la rentabilidad del fondo, con un ROA de -2.9% y un ROE de -6.2%.

Análisis del Balance General.

A diciembre de 2024, los activos del fondo ascendieron a USD 19,620 miles, con una mayor participación de activos titularizados a largo plazo, seguidos de cuentas por cobrar y disponibilidades. Los pasivos totalizaron USD 10,441 miles, compuestos principalmente por préstamos bancarios, déficits acumulados y honorarios profesionales. El indicador de liquidez general se situó en 1.9 veces, reflejando la capacidad del fondo para cubrir sus obligaciones. Por su parte, el patrimonio alcanzó USD 9,216 miles, compuesto en su totalidad por participaciones en el fondo inmobiliario, mientras que el apalancamiento patrimonial fue de 1.13 veces.

Análisis del desempeño del fondo.

El fondo debe cumplir con un límite de endeudamiento que restringe la adquisición de obligaciones financieras hasta un 150% de su patrimonio autónomo. A la fecha de análisis, el nivel de endeudamiento se sitúa en 55.83%, cumpliendo con lo establecido.

El fondo proyecta completar la venta total de los apartamentos durante el segundo semestre de 2025, por lo que, a la fecha de análisis, los costos superan a los ingresos generados. PCR continuará monitoreando el cumplimiento de los plazos establecidos para la recaudación de ingresos y la atención oportuna de las obligaciones con los inversionistas.

EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO (MILES DE USD)			
Componente	REAL	PROYECTADO	
	dic-24	2024P	2025P
Ingresos	149.59	4.9	43,125.2
Gastos	722.36	341.1	119.0
Utilidad neta	-572.77	-336.2	43,006.2
EBITDA/Gastos Financieros	-40.24	-3.50	4,068.74
ROE	-6.2%	-4.03%	392.2%

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

Estados Financieros Auditados del FTIHVAH01

BALANCE GENERAL (USD MILES)			
COMPONENTE	jun-24	sept-24	dic-24
BANCOS	45.19	2,296.94	748.76
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.31	2,249.17	4,291.58
CARTERA DE INVERSIONES	244.81	244.81	244.81
RENDIMIENTOS POR COBRAR	0.70	3.94	7.26
ACTIVO CORRIENTE	290.31	4,790.93	5,292.41
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	10,362.08	10,803.18	14,334.93
ACTIVO NO CORRIENTE	10,362.08	10,803.18	14,334.93
TOTAL ACTIVO	10,652.39	15,594.11	19,627.34
DOCUMENTOS POR PAGAR	897.23	14.41	-
COMISIONES POR PAGAR	0.04	0.04	0.04
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	25.00	31.00	23.50
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.61	0.45	0.45
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR			
	0.57	1.61	2.55
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	2,394.43	7,466.45	10,957.57
PASIVO CORRIENTE	3,319.88	7,513.96	10,984.11
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
DÉFICIT ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	- 246.79	- 349.91	- 572.77
TOTAL PASIVO	3,073.09	7,164.05	10,411.34
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	7,580.00	8,434.00	9,216.00
TOTAL PATRIMONIO	7,580.00	8,434.00	9,216.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	10,653.09	15,598.05	19,627.34

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

ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)			
COMPONENTES	jun-24	sept-24	dic-24
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	-	104.67	139.20
INGRESOS POR INVERSIONES	3.84	7.07	10.39
TOTAL INGRESOS	3.84	111.74	149.59
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	138.40	196.17	223.31
POR CLASIFICACION DE RIESGO	16.00	19.00	22.00
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	1.40	2.10	2.80
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	42.01	162.43	362.95
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	-	5.00	5.00
POR HONORARIOS PROFESIONALES	26.00	39.00	57.00
POR SERVICIOS DE VALUACIÓN	5.00	-	-
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	223.81	423.70	673.06
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	-	-	-
ESTIMACIONES POR PÉRDIDAS SOBRE ACTIVOS TITULARIZADOS	1.34	7.18	13.89
GASTOS POR ESTIMACIONES Y AMORTIZACIONES	1.34	7.18	13.89
OTROS GASTOS	20.48	30.78	35.41
TOTAL GASTOS	245.63	461.66	722.36
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	- 241.79	- 349.91	- 572.77

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.