

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES
DISTRI BODEGAS CERO UNO – FTIHVDB01**

Comité No. 124/2025			
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024		Fecha de comité: 29 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		Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com (503) 2266-9471	
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES			
Fecha de información	jun-24	sep-24	dic-24
Fecha de comité	30/10/2024	13/01/2025	29/04/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación			
Monto de la Emisión hasta USD 10,000,000.00	Nivel-2	Nivel-2	Nivel-2
Perspectiva	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. 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.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://informes.ratingspcr.com/>), 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 Distri Bodegas Cero Uno**, con perspectiva “**Estable**”, con información financiera al 31 de diciembre de 2024.

La clasificación se fundamenta en la capacidad muy buena del fondo para generar flujos de ingresos proyectados a partir de la venta de bodegas destinadas al almacenamiento y uso logístico, asegurando retornos positivos para los inversionistas. Asimismo, se considera la baja probabilidad de pérdida de valor del inmueble debido a su ubicación estratégica. Además, se consideran los mecanismos legales, operativos y financieros que respaldan la emisión.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **La emisión está adecuadamente respaldada por las características del inmueble.** El Fondo de Titularización está diseñado para generar rendimiento y financiar el desarrollo de 52 bodegas destinadas al almacenamiento y uso logístico. Su propósito es administrar, operar, vender y arrendar el inmueble, generando rentabilidad para los tenedores de los valores de titularización emitidos a través de dividendos.
- **Cumplimiento de los resguardos operativos y financieros establecidos para el fondo.** A diciembre de 2024, el fondo cumple satisfactoriamente con el límite de endeudamiento, alcanzando un 36.68%, por debajo del umbral del 150%.
- **Resultados del fondo.** De acuerdo con las proyecciones del modelo financiero del fondo, este comenzará a percibir ingresos en noviembre de 2025 con la venta de las bodegas que comprenden los activos del fondo y finalizará en marzo de 2026, sin embargo a la fecha se registra como ingreso la cuenta por cobrar al originador por USD 327 miles. En cuanto a los gastos, estos totalizaron USD 668 miles, siendo el servicio de la deuda el principal componente. Como resultado, el ejercicio cerró con un déficit de -USD 340 miles, superior al estimado en el modelo (-USD 269 miles).
- **Niveles adecuados de liquidez y endeudamiento.** Según el análisis de activos y pasivos, el fondo presenta un nivel de liquidez general de 1.6 veces, reflejando capacidad para cumplir con sus obligaciones. En lo relativo al apalancamiento patrimonial, este se situó en 1.71 veces al cierre del periodo, por debajo de la proyección estimada en el modelo financiero (2.62 veces). Esta desviación refleja un menor nivel de endeudamiento, atribuible principalmente a la postergación de desembolsos de préstamos como resultado de retrasos en la ejecución del proyecto. Hacia adelante, se anticipa un aumento progresivo en el apalancamiento conforme se retomen los cronogramas de inversión, lo que implicará una mayor utilización del financiamiento previsto en el modelo base.
- **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 que permitan un mayor pago de dividendos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- La reducción en los ingresos provenientes de la venta de inmuebles destinados al almacenaje y distribución logística podrían limitar significativamente la capacidad de pago de dividendos a los inversionistas, mientras que desviaciones importantes en las proyecciones pueden poner en riesgo la rentabilidad.

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 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 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 cualquier incumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización.

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

¹ No se incluye pensiones

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 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 Distri Bodegas Cero Uno (FTIHVDB Cero Uno) se constituye para financiar y desarrollar el proyecto inmobiliario "Distri Bodegas", un complejo de 52 bodegas ubicadas en Hacienda El Ángel, Apopa, San Salvador. Su objetivo es generar rentabilidad mediante dividendos para los tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. Está dirigido a inversionistas de largo plazo que no requieran ingresos fijos y que asuman el riesgo de posibles pérdidas temporales o permanentes en su inversión.

RESUMEN DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVDB 01".
Monto de la Emisión:	Hasta USD 10.0 millones
Plazo de la Emisión:	El plazo de la Emisión de Valores de Titularización tendrá un plazo de hasta cinco años (sesenta meses), 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) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión" del Contrato de Titularización.
Mecanismos de Cobertura:	Como mecanismo el fondo posee la cuenta colectora, que centraliza los ingresos del fondo; la cuenta discrecional, destinada a pagos a proveedores, acreedores y tenedores de valores según la prelación; la cuenta comisionista, compartida entre el comisionista y la titularizadora, que cubre inversiones y gastos operativos; y la cuenta restringida, que respalda las obligaciones financieras y fortalece la capacidad crediticia del fondo. <i>Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR</i>

Avance de la obra.

Al mes de diciembre de 2024, el avance de la obra alcanza un 50%, frente al 72% proyectado, lo que representa un desfase del 22%. Este retraso según el informe del avance de la obra se debe principalmente a la demora en el suministro de materiales clave, como la estructura metálica y las láminas para techo. Además, los atrasos en la nivelación de las estructuras y la obra civil han afectado el progreso de varias actividades, impidiendo la finalización de trabajos y las entregas correspondientes a las entidades involucradas.

Análisis Financiero del FTIHVDB01

A diciembre de 2024, el fondo continúa consolidando su operación, con ingresos respaldados por activos titularizados y a la espera de la venta de las primeras bodegas en 2025. Sus activos están mayormente concentrados en titularizaciones a largo plazo, mientras que la liquidez es adecuada para cubrir obligaciones. Además, el apalancamiento se mantiene por debajo de lo proyectado, reflejando un menor endeudamiento.

Resultados Financieros.

A diciembre de 2024, los ingresos del fondo ascendieron a USD 327 miles, derivados de cuentas por cobrar al originador. Los gastos totalizaron USD 668 miles, destacando principalmente el servicio de la deuda (32.9%), seguido de los gastos administrativos (11.8%) y honorarios profesionales (4.3%). Como resultado, el fondo registró un saldo negativo de USD 340 miles.

Es importante señalar que el fondo inició operaciones en mayo de 2024 y se prevé que la venta de bodegas comience en noviembre de 2025. Dado que los gastos superan las proyecciones, se mantendrá un monitoreo constante de su evolución.

Análisis del Balance General.

Los activos del fondo totalizaron USD 10,919 miles, conformados en un 95.9% por activos titularizados a largo plazo y en un 4.1% por efectivo y cuentas por cobrar. Por su parte, los pasivos ascendieron a USD 6,894 miles, con una composición del 58.1% en préstamos, 30% en documentos por pagar y 0.4% en honorarios profesionales. En este contexto, el indicador de liquidez corriente se situó en 1.6 veces, reflejando una buena capacidad del fondo para cumplir con sus obligaciones.

El patrimonio del fondo está compuesto íntegramente por participaciones en el fondo inmobiliario, sumando USD 4,025 miles. Adicionalmente, el apalancamiento patrimonial se situó en 1.71 veces, evidenciando un menor nivel de endeudamiento en comparación con la proyección del modelo (2.62 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. Al momento del análisis, el nivel de endeudamiento alcanzó el 36.68%, manteniéndose dentro del umbral establecido.

PCR dará seguimiento a la evolución de los gastos, los cuales han superado lo establecido en el modelo base. El endeudamiento se mantiene por debajo del nivel esperado, debido a menores desembolsos asociados al retraso en la obra. Con el avance en la venta de bodegas, se anticipa una mejora en los resultados financieros y en la rentabilidad del fondo.

RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS (MILES DE USD)

Componente	Real			Proyectado		
	jun-24	sept-24	dic-24	2024P	2025P	2026P
Ingresos	-	-	327.97	-	17,249.23	25,8730.85
Gastos	222.44	277.20	667.94	269.02	93.32	23.33
Utilidad neta (déficit)	-222.44	-277.20	-339.97	-269.02	17,155.92	25,850.52
EBITDA/Gastos Financieros	-0.16	-0.09	-0.08	0.02	-7.76	1.99
ROE	-5.5%	-6.9%	-8.4%	-6.68%	426.23%	642.25%
Apalancamiento	0.78	1.29	1.71	2.62	5.37	2.14

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

Estados financieros auditados del Fondo FTIHVDB01

BALANCE GENERAL (USD MILES)			
COMPONENTE	jun-24	sept-24	dic-24
BANCOS	420.02	769.54	119.19
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	-	-	327.97
ACTIVO CORRIENTE	420.02	769.54	447.16
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	6,761.68	8,462.53	10,471.99
ACTIVO NO CORRIENTE	6,761.68	8,462.53	10,471.99
TOTAL ACTIVO	7,181.70	9,232.08	10,919.15
DOCUMENTOS POR PAGAR	2,069.21	2,069.21	2,069.21
COMISIONES POR PAGAR	0.02	0.02	0.02
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	20.17	26.17	29.75
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.65	0.63	0.64
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	2.09	0.17	3.07
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	1,287.00	3,003.48	4,005.57
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN A CP	-	384.59	1,125.86
PASIVO CORRIENTE	3,379.14	5,484.28	7,234.12
DÉFICIT ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	- 222.44	- 277.20	- 339.97
TOTAL PASIVO	3,156.70	5,207.08	6,894.15
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	4,025.00	4,025.00	4,025.00
TOTAL PATRIMONIO	4,025.00	4,025.00	4,025.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	7,181.70	9,232.08	10,919.15

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

ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)			
COMPONENTES	jun-24	sept-24	dic-24
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	-	-	327.97
TOTAL INGRESOS	-	-	327.97
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	157.19	75.99	78.87
POR CLASIFICACION DE RIESGO	13.00	16.00	19.00
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	1.17	1.17	2.80
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	15.88	134.04	219.98
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	5.00	5.00	5.00
POR SEGUROS	-	3.39	3.39
POR HONORARIOS PROFESIONALES	23.00	26.00	29.00
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	-	-	4.66
SERVICIOS BÁSICOS	-	1.40	-
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	215.24	262.99	362.70
OTROS GASTOS	7.20	14.21	20.88
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	-	-	284.36
TOTAL GASTOS	222.44	277.20	667.94
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	- 222.44	- 277.20	- 339.97

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.