

## FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES PARK TOWER CERRO UNO - FTIHVPT 01

<b>Comité No. 115/2025</b>	
<b>Informe con EEFf auditados al 31 de diciembre de 2024.</b>	<b>Fecha de comité: 29/04/2025</b>
Periodicidad de actualización: Semestral	Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador
<b>Equipo de Análisis</b>	
Adrián Pérez <a href="mailto:aperez@ratingspcr.com">aperez@ratingspcr.com</a>	Jennifer Veliz <a href="mailto:jveliz@ratingspcr.com">jveliz@ratingspcr.com</a> (503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES						
Fecha de información	dic-21	jun-23	dic-23	mar-24	jun-24	dic-24
Fecha de comité	22/11/2022	20/10/2023	30/04/2024	30/08/2024	29/10/2024	29/04/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación	Nivel 2					
Monto de la Emisión hasta USD 5,000,000.00						
Perspectiva	Estable	Estable	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 constituirá 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**’ con perspectiva ‘**Estable**’ a los **Valores de Titularización – Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cerro Uno – FTIHVPT 01**; con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2024.

La clasificación se fundamenta en la muy buena capacidad de pago del Fondo proveniente de los ingresos por la venta de apartamentos, lo cual permite generar retorno a los inversionistas. Asimismo, se considera el adecuado apalancamiento y la política de financiamiento de la emisión. Finalmente, se toma en cuenta la baja probabilidad de sufrir pérdida de valor debido a la localización estratégica del inmueble.

### Perspectiva

Estable

## Resumen Ejecutivo

---

- **La emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble.** El originador vendió al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno el inmueble y sus inversiones, sobre el cual se emitieron Valores de Titularización - Títulos de Participación, los cuales fueron destinados para el Proyecto de Construcción denominado Park Tower, cuya operación genera arrendamientos a través de Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo. El proyecto incluye 92 apartamentos, a la fecha el 100% de los apartamentos fue vendido.
- **Resultados acordes al avance del proyecto.** Al cierre de diciembre de 2024, los resultados del fondo se mantienen alineados con el avance del proyecto y las proyecciones financieras, registrando un excedente acumulado de USD 1.4 millones, de los cuales el 85.6% fue distribuido entre los inversionistas en forma de dividendos.
- **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.

- Desviaciones relevantes a las proyecciones que afecten a la rentabilidad.

## Metodología utilizada

---

*La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo de financiamiento estructurado y titularizaciones (PCR-SV-MET-P-050, El Salvador), vigente desde el 6 de noviembre de 2023 y la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador), vigente desde el 6 de noviembre de 2023. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TECNICAS 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:** A la fecha de análisis, no se encontraron limitantes significativas para la elaboración de presente informe.

**Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como el cumplimiento de los aspectos legales establecidos en la estructura de la emisión.

## 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**

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 millones<sup>1</sup>, 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 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.

---

<sup>1</sup> No se incluye pensiones

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 FTIHVPT01 fue constituido con el propósito de desarrollar, financiar y generar rendimientos a partir del proyecto habitacional "Park Tower". El desarrollo inmobiliario contempla la edificación de un complejo residencial conformado por dos torres de 92 apartamentos cada una, así como cuatro niveles de estacionamiento. El proyecto se localiza en Lomas de Santa Elena Sur, municipio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Este vehículo de inversión está orientado a inversionistas con un perfil dispuesto a asumir horizontes de inversión de largo plazo, sin requerimientos de flujos periódicos.

Principales Características de la Emisión	
<b>Emisión:</b>	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES PARK TOWER CERO UNO (FTIHVPT01)
<b>Monto de la Emisión:</b>	Hasta USD 5.0 millones
<b>Plazo de la emisión</b>	5 años, contados a partir de la fecha de colocación.
<b>Respaldo de la Emisión:</b>	Patrimonio del Fondo de Titularización.
<b>Destino de los fondos</b>	Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de compraventa, capital de trabajo del fondo y otros establecidos en el contrato.
<b>Mecanismos de cobertura</b>	El fondo mantiene una cuenta restringida como respaldo para el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

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

### Instrumento clasificado – FTIHVPT 01

TRAMOS EMITIDOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA						
Tramos	Monto Colocado	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento o Redención	Monto Ofertado	Amortización de Capital	Saldo
1	USD 1,850,000	31/3/2023	31/3/2028	USD 1,850,000	USD 00.00	USD 1,850,000

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

### Análisis Financiero del FTIHVPT 01

A la fecha de corte, los resultados del fondo continúan alineados con el avance del proyecto. La totalidad de las unidades habitacionales ha sido comercializada, generando ingresos por USD 2.8 millones. Por su parte, los costos de venta ascendieron a USD 3.1 millones, y los gastos administrativos y operativos totalizaron USD 0.2 millones, lo que resultó en una pérdida neta de USD 0.5 millones durante el período. No obstante, se destaca la utilidad acumulada proveniente de ejercicios anteriores, principalmente por la venta mayoritaria de apartamentos, la cual permitió distribuir USD 1.2 millones en dividendos en 2024, equivalentes al 85.6% de las utilidades acumuladas.

Al cierre del período, los activos del fondo ascendieron a USD 2.2 millones, compuestos principalmente por cuentas por cobrar vinculadas al proyecto (86.4% del total), disponibilidades (9.4%) y el remanente de activos titularizados, que representan el 4.4%. Por su parte, los pasivos sumaron USD 0.4 millones, conformados por el excedente acumulado del fondo de titularización y documentos por pagar. El patrimonio se mantuvo en USD 1.8 millones, correspondiente al valor de las participaciones emitidas.

## Resumen de Estados Financieros Auditados FTIHVPT01

BALANCE GENERAL (USD MILLONES)		
COMPONENTE	dic-23	dic-24
BANCOS	1,392.7	203.7
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,800.4	1,903.6
IMPUESTOS	0.0	0.0
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3,193.1</b>	<b>2,107.3</b>
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	2,949.8	96.2
GASTOS DE COLOCACIÓN	-	-
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	-	-
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2,949.8</b>	<b>96.2</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6,142.9</b>	<b>2,203.5</b>
DOCUMENTOS POR PAGAR	718.6	136.1
COMISIONES POR PAGAR	0.0	0.0
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14.2	12.2
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.8	3.5
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	4.2	-
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	-	-
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN A CP	1,693.1	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2,432.9</b>	<b>151.8</b>
INGRESO DIFERIDO	-	-
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	1,860.0	201.7
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4,292.9</b>	<b>353.5</b>
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	1,850.0	1,850.0
GANANCIAS NO REALIZADAS	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,850.0</b>	<b>1,850.0</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>6,142.9</b>	<b>2,203.5</b>

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

ESTADO DE RESULTADO (USD MILLONES)		
COMPONENTES	dic-23	dic-24
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	15,703.3	2,852.5
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>15,703.3</b>	<b>2,852.5</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	32.3	13.5
POR CLASIFICACION DE RIESGO	15.0	9.2
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	3.0	2.6
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	231.6	-
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	-	-
POR SEGUROS	-	1.5
POR HONORARIOS PROFESIONALES	188.4	94.1
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	25.7	6.8
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	-	-
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	316.7	59.0
MANTENIMIENTOS	21.5	2.2
SERVICIOS BASICOS	4.1	-
OTROS GASTOS COMERCIALIZACIÓN	-	-
<b>GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN</b>	<b>838.2</b>	<b>188.8</b>
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	0.1	-
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS	-	-
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>0.1</b>	<b>-</b>
OTROS GASTOS	22.8	2.6
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	12,982.2	3,119.5
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>13,843.3</b>	<b>3,310.9</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>1,860.0</b>	<b>458.4</b>

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.