

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLÍVAR CERO UNO – FTIHVIB01

Comité No.: 096/2026

Fecha de comité: 21 de abril del 2026

Informe sobre estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025

Antiguo Cuscatlán – El Salvador

Equipo de Análisis

Milagro Barraza

Adrián Pérez

(503) 2266-9471

mbarraza@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.

Instrumento Calificado	Calificación actual	Calificación anterior	Fecha de comité
Valores de titularización	Nivel-1	Nivel-1	21 de abril de 2026
Perspectiva	Estable	Estable	21 de abril de 2026

"La información empleada en la presente calificación 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 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 de este; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo Pacific Credit Rating (PCR), decidió mantener la clasificación de "Nivel-1" a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Valores de Titularización-Títulos de Participación del Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno**, con perspectiva "Estable", con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2025.

La clasificación se fundamenta en la sólida capacidad del fondo para generar ingresos recurrentes, respaldados por el canon de arrendamiento suscrito con Transactel El Salvador, S.A. de C.V., el cual incorpora ajustes anuales en la cuota, favoreciendo así la previsibilidad y consistencia de los flujos; adicionalmente, se considera baja la probabilidad de deterioro en el valor de los activos, debido a su ubicación estratégica así como a los resguardos legales asociados a la estructura de titularización.

Resumen ejecutivo

- **Estructura contractual de ingresos por arrendamiento adecuada:** La capacidad de distribución de dividendos del Fondo se sustenta en una adecuada estructura contractual de ingresos por arrendamiento, los cuales se activaron a partir de octubre de 2022 con el inicio de operaciones del activo principal, bajo contratos de largo plazo con mecanismos de ajuste anual que fortalecen la previsibilidad y estabilidad de los ingresos. En este contexto, el Fondo percibe ingresos por el arrendamiento de 24 inmuebles destinados a estacionamientos dentro del Complejo Kinética, suscritos con Transactel El Salvador S.A. de C.V., (TELUS) lo que contribuye a una base de ingresos recurrente. A diciembre de 2025, los cánones de arrendamiento alcanzaron USD 3,699.6 miles, evidenciando un cumplimiento oportuno y sostenido, así como la solidez en la generación de flujos, lo que respalda la capacidad del fondo para atender sus compromisos financieros y de distribución, previéndose la continuidad de resultados estables mientras se mantengan vigentes los acuerdos contractuales.
- **Cumplimiento adecuado de los covenants:** En cuanto al cumplimiento de los límites establecidos en el prospecto, el fondo mantiene una posición sólida, con disponibilidades equivalentes al 0.7 % de su patrimonio autónomo, superando el mínimo requerido de 0.02 % y evidenciando una adecuada liquidez para cumplir con sus obligaciones. Asimismo, el nivel de endeudamiento se sitúa en 44.6 %, ampliamente por debajo del límite del 150 %, lo que refleja un apalancamiento moderado y holgura financiera acorde con la naturaleza del fondo.
- **Desempeño del fondo estable:** En opinión de PCR, el fondo presenta un desempeño adecuado y consistente, alineado con sus proyecciones financieras y su naturaleza operativa, respaldado por la ubicación estratégica del activo titularizado en una zona de alta actividad comercial y por la estabilidad de ingresos de arrendamientos de largo plazo con incrementos anuales, que aportan previsibilidad y recurrencia. En términos de resultados, el fondo evidencia estabilidad operativa, con una dinámica favorable en los ingresos y una estructura de gastos acorde y controlada; en consecuencia, la utilidad del ejercicio ascendió a USD 2,524 miles, reflejando indicadores de rentabilidad sólidos, con un rendimiento sobre patrimonio (ROE) de 25.1 % y un rendimiento sobre activos (ROA) de 9.7 %.
- **Sector construcción e inmobiliario mantiene un desempeño favorable al cierre de 2025:** A diciembre de 2025, el sector construcción se consolidó como uno de los principales impulsores del crecimiento económico, registrando un crecimiento interanual del PIB de 29.8%, mientras que las actividades inmobiliarias presentaron un incremento del PIB de 5.65%, evidenciando una evolución estable y complementaria. Ambos sectores reflejan un comportamiento positivo, respaldado por la ejecución de proyectos estratégicos públicos y privados, así como por la implementación de incentivos fiscales que han dinamizado la inversión. Este entorno ha favorecido mayores niveles de actividad, una adecuada liquidez en los proyectos y el fortalecimiento de la dinámica operativa del sector, en un contexto de expansión del financiamiento estructurado y mayor participación de instrumentos como los fondos de titularización inmobiliaria.

Factores clave

- **Factores que, de forma individual o conjunta, podrían impulsar una mejora en la calificación:** El fondo cuenta con la calificación más alta dentro de la escala establecida.
- **Factores que, de manera individual o conjunta, podrían afectar negativamente la clasificación:** Incumplimientos en el pago del canon de arrendamiento mensual que afecten de manera material la generación de flujos del fondo de titularización y limiten su capacidad para cumplir oportunamente con las obligaciones de pago a los inversionistas.

Metodología utilizada

Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (El Salvador), código PCR-SV-ANA-MET-NR-082 (octubre 30, 2025). 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 calificación

PCR usó los estados financieros auditados del fondo de titularización al 31 de diciembre de 2022 al 2025. También usó información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, entre otros documentos.

Limitaciones para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** A la fecha de análisis, no se tuvieron limitantes para realizar este informe.
- **Limitaciones potenciales:** El principal riesgo de la estructura se asocia a la concentración de ingresos en un único inquilino, lo que implica una elevada dependencia de su capacidad de pago y continuidad operativa. En este sentido, un eventual incumplimiento por parte del arrendatario podría impactar significativamente la generación de flujos del fondo, afectando su estabilidad financiera y la previsibilidad de los ingresos.

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.

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 2.88 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 de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (FTIHVIB 01) fue constituido con el propósito de financiar y generar rentabilidad a partir de la administración, operación, venta y alquiler del Complejo Kinética, conformado por 24 inmuebles destinados a estacionamientos y un edificio comercial ubicado en Santa Tecla, La Libertad, con un valor total de USD 20.49 millones. Estos activos están estratégicamente localizados en una zona de alto dinamismo comercial y se integran físicamente con Plaza Merliot. La emisión de los Títulos de Participación está dirigida a inversionistas con un horizonte de largo plazo, dispuestos a asumir el riesgo de posibles pérdidas.

Principales características del instrumento	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVIB01".
Monto de la Emisión:	Hasta USD 21.5 millones.
Plazo de la Emisión:	La emisión de Valores de Titularización tendrá un plazo de hasta doscientos cincuenta y dos meses.
Respaldo de la Emisión:	Respaldo patrimonial
Destino de los fondos:	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.
Mecanismos de Cobertura:	El fondo mantiene una cuenta restringida como respaldo para el cumplimiento de sus obligaciones financieras. Asimismo, la Titularizadora puede ceder irrevocablemente, a título oneroso, derechos sobre flujos futuros, incluyendo cuotas de mantenimiento, alquileres y especialmente los primeros ingresos de cada mes.

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

Desempeño del fondo

Resultados financieros

En opinión de PCR, el Fondo presenta un desempeño consistente y alineado con las proyecciones financieras, en coherencia con su naturaleza operativa. Este comportamiento se sustenta en la ubicación estratégica del activo titularizado, situado en una zona de alta actividad comercial, así como en la estabilidad de los ingresos provenientes de la cuota de arrendamiento de Transactel El Salvador S.A. de C.V. (TELUS), bajo un contrato de largo plazo que contempla incrementos anuales preestablecidos, lo que otorga previsibilidad y recurrencia a los flujos del Fondo.

En este contexto, los ingresos totalizaron USD 3,703 miles, provenientes en su totalidad del canon de arrendamiento pagado por TELUS, el cual durante 2025 registró el incremento conforme a lo estipulado contractualmente. Históricamente, el Fondo ha mantenido una dinámica de estabilidad en el pago del canon por parte de dicho arrendatario. Por su parte, los gastos ascendieron a USD 1,179 miles, compuestos principalmente por gastos financieros y erogaciones operativas habituales del Fondo, incluyendo administración, custodia y honorarios, entre otros.

En consecuencia, la utilidad del ejercicio cerró en USD 2,524 miles, reflejando indicadores de rentabilidad favorables, con un retorno sobre el patrimonio (ROE) de 25.1 % y un retorno sobre activos (ROA) de 9.7 %.

Desde la perspectiva de PCR, y considerando el comportamiento histórico del fondo, se espera la continuidad de esta tendencia estable, caracterizada por una adecuada generación de ingresos y flujos de caja predecibles y suficientes, que respaldan la capacidad del Fondo para cumplir oportunamente con la distribución de dividendos a los inversionistas.

Análisis de balance

En cuanto a la estructura de los activos, es consistente con la naturaleza del fondo. El principal componente está constituido por los estacionamientos ubicados en el complejo de oficinas Kinética, que representan la fuente primaria de generación de ingresos y totalizan USD 25,750 miles, equivalente al 99.3 % del total de activos. El resto corresponde a disponibilidades, que representan el 0.72 % del activo total.

En relación con la estructura de obligaciones, el fondo mantiene principalmente un préstamo bancario que, al cierre de diciembre de 2025, ascendió a USD 11,563 miles, equivalente al 72.8 % del total de pasivos, en línea con lo previsto en las proyecciones financieras. En este contexto, el nivel de endeudamiento respecto al patrimonio autónomo se ubicó en 44.6 %, situándose holgadamente por debajo del límite establecido en el prospecto de emisión (150 %), lo que refleja una adecuada holgura financiera. Adicionalmente, los excedentes pendientes de pago a inversionistas totalizaron USD 3,694 miles.

Por su parte, el patrimonio se mantiene en niveles adecuados y acordes con las proyecciones financieras, cerrando en USD 10,055 miles. Este está compuesto por las emisiones realizadas y por el valor razonable de las ganancias no realizadas provenientes de los inmuebles. Adicionalmente, se constató que el fondo ha mantenido una sólida capacidad de generación de utilidades, lo que ha permitido la distribución de dividendos a los inversionistas desde 2023, en línea con las estimaciones del modelo financiero.

RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS (EXPRESADO EN MILES DE USD)

COMPONENTE	REAL		PROYECCIONES					
	dic-24	dic-25	2025 P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
Ingresos	3,589	3,703	3,703	3,848	4,016	4,156	4,302	4,452
Gastos	1,138	1,179	1,195	1,077	991	900	799	693
Resultado del ejercicio	2,451	2,524	2,508	2,770	3,025	3,256	3,502	3,759
ROE	24.3%	25.1%	24.9%	27.5%	30.0%	32.3%	34.7%	37.3%

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

En opinión de PCR, el desempeño del fondo es estable y consistente con las proyecciones financieras, sin evidenciar desviaciones significativas. En este sentido, se prevé que dicha estabilidad continúe tanto en el corto como en el largo plazo, en línea con la naturaleza del fondo y respaldada por la estabilidad en los pagos de TELUS.

Estados financieros auditados del FTIHVIB01

BALANCE GENERAL (EXPRESADO EN MILES DE USD)				
	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
BANCOS	986	356	604	188
ACTIVO CORRIENTE	986	356	604	188
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	20,630	21,879	25,452	25,750
ACTIVO NO CORRIENTE	20,630	21,879	25,452	25,750
TOTAL ACTIVO	21,617	22,234	26,056	25,938
DOCUMENTOS POR PAGAR	20	20	20	-
COMISIONES POR PAGAR	1	2	2	2
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14	13	5	7
CUENTAS POR PAGAR	8	-	-	13
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17	17	17	17
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	1,159	430	883	1,334
PASIVO CORRIENTE	1,219	483	927	1,373
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	10,962	11,912	11,912	10,229
DEPÓSITO EN GARANTÍA RECIBIDOS A LARGO PLAZO	544	587	587	587
PASIVO NO CORRIENTE	11,507	12,499	12,499	10,815
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	601	963	2,547	3,694
TOTAL PASIVO	13,327	13,944	15,973	15,883
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	8,290	8,290	8,290	8,290
GANANCIAS NO REALIZADAS	-	-	1,793	1,765
TOTAL PATRIMONIO	8,290	8,290	10,083	10,055
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	21,617	22,234	26,056	25,938

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

ESTADO DE RESULTADOS (EXPRESADO EN MILES DE USD)				
	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	1,011	3,505	3,584	3,703
OTROS INGRESOS	0	3	5	-
TOTAL INGRESOS	1,011	3,507	3,589	3,703
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	119	48	54	68
POR CLASIFICACION DE RIESGO	15	12	10	10
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	3	3	3	3
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	6	-	2	4
POR SEGUROS	12	39	36	35
POR HONORARIOS PROFESIONALES	30	10	18	53
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	19	303	175	183
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	204	414	297	356
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS	180	777	841	823
GASTOS FINANCIEROS	180	777	841	823
OTROS GASTOS	26	10	-	-
TOTAL GASTOS	410	1,201	1,138	1,179
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	601	2,306	2,451	2,524

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.