

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

Comité No.: 089-2026

Fecha de Comité: 21 de abril de 2026

Informe con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025

Antiguo Cuscatlán – El Salvador

Equipo de Análisis

Jennifer Veliz

Adalberto Chávez

(503) 2266-9471

jveliz@ratingspcr.com

achavez@ratingspcr.com

Clasificación

Nivel 2

Significado de la clasificación

Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

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

Instrumento Calificado	Calificación actual	Calificación anterior	Fecha de comité
Valores de Titularización	Nivel 2	Nivel 2	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 la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En Comité de Clasificación de 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 Cero Uno – FTIHVPT 01; con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2025.

La clasificación se sustenta en la muy buena capacidad de pago del fondo, respaldada por los ingresos derivados de la comercialización de los apartamentos que conforman el proyecto, lo que ha permitido la generación de retornos para los inversionistas. Según la información disponible, la totalidad de las unidades ha sido vendida y el proyecto se encuentra actualmente en proceso de liquidación.

Resumen Ejecutivo

- La Emisión cuenta con un adecuado respaldo en su estructura y en las características del inmueble.** Mediante contrato de compraventa, Corporación Polaris vendió el inmueble y sus inversiones al FTIHVPT 01, sobre el cual se emitieron títulos de participación para el proyecto habitacional "Park Tower", compuesto por dos torres de 12 y 13 pisos con 92 apartamentos y otras amenidades en Lomas de Santa Elena Sur, Nuevo Cuscatlán, La Libertad. Actualmente, el proyecto se encuentra en etapa de finalización tras concluir la venta de los apartamentos.
- Desempeño financiero consistente con la etapa del Fondo.** Al cierre de diciembre de 2025, el Fondo exhibe una contracción estructural en su balance y resultados, derivada de la conclusión del ciclo comercial de los activos inmobiliarios en febrero de 2025. La gestión actual se orienta exclusivamente a la administración de remanentes y al cumplimiento de compromisos legales, logrando una utilidad neta marginal de USD 14.9 miles, lo que refleja una adecuada contención de gastos administrativos en la fase de cierre.
- Fortaleza en los niveles de liquidez y solvencia.** La estructura de balance presenta una reducción significativa, con activos concentrados en cuentas por cobrar y disponibilidades, mientras que el pasivo refleja una amortización de las obligaciones por titularización del 99.8%. Esta dinámica ha impulsado el indicador de liquidez a 14.5 veces, nivel que asegura una posición holgada para la atención de compromisos pendientes. Asimismo, el apalancamiento patrimonial de 0.17 veces confirma un perfil de bajo riesgo de insolvencia.
- Persistencia de riesgos operativos y de ejecución en la fase final.** PCR identifica que la permanencia de dividendos pendientes de liquidar representa el principal foco de atención en la etapa de cierre. Aunque el ciclo de ventas ha finalizado, la vigencia legal del vehículo hasta 2028 para su redención introduce un riesgo de erosión de valor por la exposición prolongada a gastos fijos de administración. En consecuencia, la calificadora mantendrá un monitoreo estricto sobre el cronograma de liquidación final y la extinción de los pasivos remanentes.
- 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 inmobiliario.

Factores clave

Factores que, de forma individual o conjunta, podrían impulsar una mejora en la clasificación:

- Finalización ordenada del proceso de liquidación, con cumplimiento oportuno de las obligaciones y distribución total de los recursos a los inversionistas conforme a lo establecido en el contrato de titularización.

Factores que, de forma individual o conjunta, podrían afectar negativamente la clasificación:

- Retrasos en la liquidación del fondo o en la distribución de los recursos a los inversionistas, así como eventuales contingencias administrativas o legales que afecten la finalización del proyecto.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-ANA-MET-NR-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-SV-MET-NR-012, El Salvador), vigentes desde el 30 de octubre de 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 clasificación

Pacific Credit Rating usó los estados financieros auditados de diciembre 2025. Adicionalmente, utilizó información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, entre otros documentos.

Limitaciones para la clasificación

- Limitaciones encontradas:** Durante la revisión del Fondo, no se presentaron limitaciones en la entrega de la información que pudieran afectar el nivel de análisis.
- Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento al proceso de liquidación del fondo, particularmente al cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales, así como a la adecuada distribución de los recursos remanentes a los inversionistas, hasta la conclusión definitiva de sus operaciones.

Hechos Relevantes del Emisor

No se reportan hechos o eventos significativos adicionales a los señalados en el informe de auditoría que sean relevantes para la clasificación de riesgo.

Panorama internacional

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

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

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

Desempeño económico

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

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

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

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

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

Sector inmobiliario

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

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

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

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

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

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

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, S.A., 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 2.8x a 2.9x. 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 FTIHVPT01 fue constituido con el objetivo de desarrollar, financiar y generar rendimientos a partir del proyecto habitacional Park Tower. Dicho proyecto contempló la construcción de un complejo residencial integrado por dos torres de 92 apartamentos cada una, complementado con cuatro niveles de estacionamiento, ubicado en Lomas de Santa Elena Sur, municipio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad. En función de la naturaleza del activo y de su horizonte de maduración, el vehículo de inversión está orientado a inversionistas con un perfil de largo plazo, que no demanden flujos periódicos de efectivo durante la etapa de desarrollo y comercialización del proyecto.

Principales características del instrumento	
Fondo de Titularización:	Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno (FTIHVPT01)
Monto de la Emisión:	Hasta USD 5.0 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 CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.
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.

Fuente: HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA / Elaboración: PCR

Análisis del desempeño del fondo

El desempeño financiero del Fondo de Titularización resulta consistente con su etapa de pre-liquidación. Al cierre de diciembre de 2025, los estados financieros exhiben una contracción estructural en el balance y estado de resultados, comportamiento propio de un vehículo cuya gestión actual se limita a la administración de remanentes derivados de las operaciones de venta. A diferencia de periodos anteriores, la gestión no se orienta a la generación de flujos operativos recurrentes, sino a la culminación de compromisos legales y operativos.

Los ingresos operativos registraron una reducción del 97.5% interanual, explicada por la conclusión del ciclo de comercialización de activos inmobiliarios en febrero de 2025; el flujo actual se origina exclusivamente de remanentes operativos. Por su parte, los gastos operativos disminuyeron en un 98.3%, alineándose con la reducción de la carga administrativa y del costo de ventas de las unidades habitacionales. A pesar de la mínima escala operativa, el fondo reportó una utilidad neta marginal de USD 14.9 miles, reflejando una gestión eficiente de los costos remanentes.

En términos de balance, los activos totales se contrajeron un 81.4%, concentrándose la posición remanente en cuentas por cobrar al originador, disponibilidades y activos titularizados. Por su parte, el pasivo registró una disminución del 83.0%, debido a que las obligaciones por titularización presentan una amortización del 99.8%, situándose cerca de su amortización total. Esta dinámica ha impulsado el indicador de liquidez en 14.5 veces, lo que evidencia una posición holgada para cubrir las obligaciones pendientes.

El patrimonio del fondo totalizó USD 350.0 miles, tras una reducción del 81.1%. En consecuencia, el apalancamiento patrimonial se situó en 0.17 veces, nivel que denota un bajo riesgo de insolvencia acorde al perfil del fondo.

PCR identifica que la permanencia de dividendos pendientes de liquidar a favor de los inversionistas introduce un riesgo operativo y de ejecución en la etapa final. Si bien el ciclo comercial ha concluido, la vigencia legal del fondo hasta 2028 para efectos de redención implica una exposición prolongada a gastos de administración fijos. Por lo anterior, la calificadoradora mantendrá un monitoreo estricto sobre el cumplimiento de los hitos de liquidación final y la extinción de los pasivos pendientes.

Estados Financieros Auditados FTIHVPT01

BALANCE GENERAL (USD MILES)			
COMPONENTES	dic-23	dic-24	dic-25
BANCOS	1,392.7	203.7	141.5
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,800.4	1,903.6	170.6
IMPUESTOS	0.0	0.0	-
ACTIVO CORRIENTE	3,193.1	2,107.3	312.1
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN A LARGO PLAZO	2,949.8	96.2	98.0
ACTIVO NO CORRIENTE	2,949.8	96.2	98.0
TOTAL ACTIVO	6,142.9	2,203.5	141.5
DOCUMENTOS POR PAGAR	718.6	136.1	0.3
COMISIONES POR PAGAR	0.0	0.0	0.0
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14.2	12.2	14.8
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.8	3.5	3.4
IMPUESTO Y RETENCIONES POR PAGAR	4.2	-	-
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN CP	1,693.1	-	3.0
PASIVO CORRIENTE	2,432.9	151.8	21.5
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	1,860.0	660.0	23.7
DÉFICIT DEL EJERCICIO	-	-458.4	14.9
TOTAL PASIVO	4,292.9	353.5	60.1
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	1,850.0	1,850.0	350.0
TOTAL PATRIMONIO	1,850.0	1,850.0	350.0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	6,142.9	2,203.5	410.1

Fuente: HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (USD MILES)			
COMPONENTES	dic-23	dic-24	dic-25
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	15,703.3	2,852.5	72.3
TOTAL INGRESOS	15,703.3	2,852.5	72.3
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	32.3	13.5	10.2
POR CLASIFICACION DE RIESGO	15.0	9.2	11.7
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	3.0	2.6	2.1
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	231.6	-	-
POR SEGUROS	-	1.5	-
POR HONORARIOS PROFESIONALES	188.4	94.1	13.0
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	25.7	6.8	5.1
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	316.7	59.0	-
MANTENIMIENTOS	21.5	2.2	-
SERVICIOS BÁSICOS	4.1	-	-
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	838.2	188.8	42.1
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	0.1	-	-
GASTOS FINANCIEROS	0.1	-	-
OTROS GASTOS	22.8	2.6	0.0
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	12,982.2	3,119.5	15.3
TOTAL DE GASTOS	13,843.3	3,310.9	57.4
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	1,860.0	- 458.4	14.9

Fuente: HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.