

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO - FTIHVVS CERO UNO

Comité No.: 072-2026

Fecha de Comité: 15 de abril de 2026

Informe con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025

Antiguo Cuscatlán – El Salvador

Equipo de Análisis

Jennifer Veliz

Adrian Perez

(503) 2266-9471

jveliz@ratingspcr.com

aperez@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	Nivel2	Nivel 2	15 de abril de 2026
Perspectiva	Estable	Estable	15 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" a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno, con perspectiva "Estable", con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2025.

La clasificación se sustenta en la buena capacidad proyectada del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos a través de la venta de apartamentos. Asimismo, se prevé una baja probabilidad de pérdida del inmueble, respaldada por su ubicación estratégica en una zona de amplio desarrollo inmobiliario.

Resumen Ejecutivo

- **La Emisión cuenta con un adecuado respaldo en su estructura y en las características del inmueble.** El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno (FTIHVVS Cero Uno) fue creado con el objeto de desarrollar y financiar el proyecto inmobiliario denominado 'Vistas de Soyapango', con el propósito de generar rendimientos y ofrecer rentabilidad futura a través del pago de dividendos a los tenedores de los Valores de Titularización. Este esquema se complementa con adecuados resguardos operativos y financieros, que incluyen los respaldos legales del fondo mediante contratos de permuta, administración y titularización. Adicionalmente, la titularizadora contará con la facultad de constituir cuentas colectoras, discrecionales y restringidas, destinadas a optimizar la gestión de fondos y asegurar el cumplimiento de las obligaciones con los acreedores financieros.
- **Resultados operativos acordes con la fase de maduración del Fondo.** El desempeño financiero del Fondo se mantiene en línea con su etapa de desarrollo, reflejando ingresos operativos incipientes dado que la fase de comercialización iniciará en septiembre de 2026. Esta estructura temporal ha generado pérdidas operativas, evidenciando un descalce entre ingresos y gastos que se estima serán corregidos conforme avance la colocación de los activos subyacentes. PCR mantendrá un monitoreo estricto sobre el cumplimiento de los hitos de comercialización y la gestión de la carga administrativa.
- **Estructura de balance consistente con la etapa del proyecto.** El Fondo presenta una estructura patrimonial acorde con su fase de desarrollo, con una relación deuda/patrimonio de 0.5 veces. Aunque parte de este nivel de endeudamiento responde al inicio de operaciones del proyecto. En términos de liquidez, el ratio de 0.5 veces refleja una capacidad ajustada para la atención de obligaciones de corto plazo, las cuales están representadas en su mayoría por obligaciones por titularización de corto plazo (49.3 %) y cuentas por pagar al Originador (46.0 %). PCR mantendrá un monitoreo cercano de la evolución financiera y de la ejecución del proyecto.
- **Trayectoria del constructor designado para la ejecución del proyecto.** La ejecución del proyecto Vistas de Soyapango está siendo realizada por OE Construcciones, S.A. de C.V., empresa integrante de un grupo constructor con presencia consolidada en el mercado de Guatemala y la región. El historial operativo de la entidad afiliada, incluye el desarrollo de múltiples complejos residenciales, lo que evidencia la capacidad técnica para la ejecución de "Vistas de Soyapango".
- **Experiencia y solidez financiera del comisionista de la obra de construcción.** Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V., es una empresa salvadoreña con más de 35 años de experiencia en el arrendamiento de inmuebles. En la estructura del Fondo, el comisionista desempeña un rol central en la gestión operativa y comercial, factores de los cuales depende la generación de flujos de caja para el cumplimiento de las obligaciones con los inversionistas.
- **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:

- Cumplimiento en los hitos de construcción y comercialización, lo cual reduciría la incertidumbre sobre la capacidad de generación de efectivo y consolidaría la estructura de balance del Fondo, fortaleciendo el ratio de liquidez corriente y asegurando la cobertura de los pasivos exigibles en el corto plazo.

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

- Atrasos en el cronograma de construcción que deriven en un incremento en los costos operativos y, en consecuencia, generen retrasos en el inicio de la fase de comercialización.
- Desviaciones en el ritmo de ventas o en los precios por unidad habitacional respecto a las proyecciones financieras, lo que afectaría la rentabilidad estimada y debilitaría la capacidad del fondo para cumplir con sus obligaciones.

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 a la generación de flujos para el pago de dividendos y al cumplimiento de lo estipulado en el contrato de titularización. También se evaluarán las condiciones del entorno inmobiliario comercial, cuya oferta dinámica podría afectar los niveles de ocupación y estabilidad de ingresos del proyecto. Asimismo, aumentos en los costos de construcción y acabados que generen desviaciones relevantes en las proyecciones podrían derivar en una revisión de la clasificación.

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 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 2.8 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 Vistas de Soyapango Cero Uno (FTIHVVS Cero Uno) ha sido constituido con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado "Vistas de Soyapango", el cual consiste en un desarrollo vertical de 3 torres de 9 niveles con un total de 288 unidades habitacionales situados en Calle El Matazano, Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, San Salvador. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales características del instrumento

Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno (FTIHVVS CERO UNO)
Monto de la Emisión:	Hasta USD 10.00 millones.
Plazo de la Emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, 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 establecido en el Contrato de Promesa de Permuta, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; (iii) Cambios en la Estructura de Capital del Proyecto; y/o (iv) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización
Mecanismos de Cobertura:	El Fondo cuenta con una Cuenta Colectora para recibir ingresos operativos y de financiamiento; una Cuenta Discrecional destinada al pago de obligaciones según prelación; una Cuenta Comisionista para gastos operativos ejecutados por el Comisionista; y una Cuenta Restringida como respaldo para obligaciones con Acreedores Financieros.

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

Análisis del desempeño del fondo

El desempeño financiero del Fondo de Titularización se considera consistente con su etapa inicial de operación y ejecución del proyecto inmobiliario. Al cierre de diciembre de 2025, los estados financieros reflejan una estructura de activos predominantemente integrada por activos titularizados de largo plazo (82.4 %) e inversiones financieras (19.9 %). El análisis de PCR identifica que la gestión actual se centra en la fase constructiva, lo que condiciona la generación de flujos operativos inmediatos.

En este contexto, los ingresos reportados ascendieron a USD 8.2 miles, provenientes principalmente de ingresos por inversiones, dado que el ciclo de comercialización de los apartamentos que es la actividad principal del fondo está proyectado para iniciar en septiembre de 2026. Por su parte, los gastos operativos totalizaron USD 98.5 miles, concentrados principalmente en la administración, custodia y honorarios profesionales. Como resultado de este descalce temporal entre la inversión y el retomo operativo, el fondo registró una pérdida neta de USD 90.3 miles, con indicadores de rentabilidad negativos (ROA de -0.9 % y ROE de -1.3 %) resultados que se consideran propios del ciclo de maduración del proyecto.

En términos de liquidez, el ratio de 0.5 veces refleja una capacidad ajustada para la atención de obligaciones de corto plazo, las cuales están representadas en su mayoría por obligaciones por titularización de corto plazo (49.3 %) y cuentas por pagar al Originador (46.0 %). Esta situación evidencia un descalce temporal entre el servicio de la deuda operativa y la maduración del proyecto, cuya comercialización iniciará en septiembre de 2026. No obstante, el riesgo de liquidez se ve mitigado por el avance real de la obra (20% a enero de 2026), el cual se encuentra en línea con el cronograma de ejecución, factor que se considera relevante para el cumplimiento del modelo financiero proyectado.

Desde una perspectiva de solvencia, el apalancamiento patrimonial de 0.5 veces denota una presión transitoria derivada del inicio de operaciones. PCR estima que esta estructura de capital tenderá a fortalecerse de manera progresiva conforme se consoliden los aportes de los inversionistas y se materialice la amortización de los pasivos asociados al originador. Finalmente, PCR mantendrá un monitoreo estricto sobre el cumplimiento de los hitos de comercialización y la gestión de los gastos administrativos. La sostenibilidad del perfil financiero en el mediano plazo dependerá de la capacidad del Fondo para transicionar con éxito de la fase de ejecución a la generación de ingresos recurrentes, evitando desviaciones que comprometan la estabilidad del flujo operativo.

Estados Financieros Auditados FTIHVVS01

BALANCE GENERAL (USD MILES)	
COMPONENTES	dic-25
BANCOS	121.26
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.39
INVERSIONES FINANCIERAS	1,634.66
RENDIMIENTO POR COBRAR	1.36
ACTIVO CORRIENTE	1,757.67
ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	8,229.58
ACTIVO NO CORRIENTE	8,229.58
TOTAL ACTIVO	9,987.25
DOCUMENTOS POR PAGAR	1,523.68
COMISIONES POR PAGAR	0.01
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	13.58
CUENTAS POR PAGAR	141.93
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.75
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN (CORTO PLAZO)	1,631.49
IMPUESTO Y RETENCIONES POR PAGAR	0.09
PASIVO CORRIENTE	3,311.53
DÉFICIT DEL EJERCICIO	(90.28)
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	(90.28)
TOTAL PASIVO	3,221.25
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	6,766.00
TOTAL PATRIMONIO	6,766.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	9,987.25

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

ESTADO DE RESULTADOS (USD MILES)	
COMPONENTES	dic-25
INGRESOS POR INVERSIONES	5.21
OTROS INGRESOS	3.00
TOTAL INGRESOS	8.21
POR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA	67.35
POR CLASIFICACIÓN DE RIESGO	9.75
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	2.25
POR HONORARIOS PROFESIONALES	9.58
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	1.00
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	0.05
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	89.98
OTROS GASTOS	8.51
TOTAL GASTO	98.49
(DÉFICIT) DEL EJERCICIO	(90.28)

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.