

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA CERO UNO - FTIHVSE 01

Comité No. 104/2025							
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024.				Fecha de comité: 28 de abril del 2025			
Periodicidad de actualización: Semestral				Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador			
Equipo de Análisis							
Milagro Barraza mbarraza@ratingspcr.com		Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com		(503) 2266-9471			
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES							
Fecha de información	dic-21	dic-22	jun-23	dic-23	mar-24	jun-24	dic-24
Fecha de comité	25/01/2022	27/04/2023	20/10/2023	29/4/2024	04/09/2024	28/10/2024	28/04/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-2	Nivel-2	Nivel-2	Nivel-3	Nivel-3
Monto de la Emisión hasta USD 15,000,000.00							
Perspectiva	Estable	Negativa	Estable	Negativa	Negativa	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel-3: Acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

"Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo". La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://informes.ratingspcr.com/>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió mantener la clasificación de **"Nivel 3"** y perspectiva **"Estable"** a los **valores de titularización – títulos de participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno – FTIHVSE 01**; con información auditada al 31 de diciembre del 2024.

La clasificación se fundamenta en la buena capacidad proyectada del fondo para generar ingresos estables a través del canon de arrendamiento suscrito con CAMCO. A la fecha del presente informe, el proyecto continúa presentando retrasos en la finalización de la obra, los cuales han limitado el pago oportuno de dividendos.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Resguardos operativos y financieros del fondo.** Los respaldos legales del fondo incluyen un contrato de compraventa para la transferencia del inmueble, un convenio de administración de cuenta bancaria y un contrato de comisión para la administración del inmueble. Además, la titularizadora ha constituido cuentas bancarias para resguardar los fondos que sirven como garantía para el pago de las obligaciones con los acreedores financieros.
- **Los atrasos en la finalización de la obra han restringido la generación de ingresos.** A diciembre de 2024, el fondo no ha generado ingresos debido a que la Torre Santa Elena I aún está en construcción, con la finalización originalmente prevista para febrero de 2023. Según la última actualización del modelo financiero, se esperaba que los ingresos por arrendamiento comenzaran en enero de 2025. El proyecto ha sufrido retrasos por ajustes en el cronograma, y actualmente se encuentra en su fase final, a la espera de su formalización.

- **Resultados negativos del fondo por retraso en obra de construcción.** Los gastos y la pérdida acumulada del ejercicio alcanzaron los USD 1,262.7 miles, principalmente por los intereses relacionados con el servicio de la deuda. Adicionalmente, es relevante señalar que el fondo ha registrado ingresos cobrados por anticipado, los cuales aún no han sido reconocidos como ingresos devengados.
- **Desempeño financiero.** El fondo ha mostrado un dinamismo significativo en la evolución de sus activos, los cuales registraron un crecimiento del 20.5% respecto a diciembre de 2023. Este incremento se explica principalmente por el aumento en los activos titulizados a largo plazo, incluyendo el proyecto inmobiliario en desarrollo, así como por la actualización del valor del inmueble, registrada a diciembre de 2024, por un monto de USD 4,958.6 miles. No obstante, el déficit acumulado a diciembre de 2024 alcanzó los USD 2,437.2 miles.
- **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 Clave

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación. La generación de excedentes de flujo de caja que permitan un mayor pago de dividendos podría influir positivamente en la evaluación del fondo. PCR revisará la clasificación una vez que la obra haya sido concluida.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación. Retrasos en el proceso de construcción que deriven en desviaciones en los flujos de ingresos y en el pago de dividendos a los inversionistas, así como variaciones significativas respecto a las proyecciones que impacten negativamente la rentabilidad del proyecto.

Metodología utilizada

Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (El Salvador), código PCR-SV-MET-P-082 (noviembre 06, 2023); Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (El Salvador), código PCR-MET-P-012 (noviembre 06, 2023).

Información utilizada para la clasificación

PCR usó los estados financieros auditados del FTIHVSE01 del 2022 a 2024. Adicionalmente, se usó información provista directamente por la Titularizadora. Los estados financieros siguen las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas: A la fecha de análisis, no se tiene información sobre fecha de finalización de la obra.

Limitaciones potenciales: PCR dará seguimiento a la capacidad del Fondo para generar los flujos necesarios para el pago de dividendos y al cumplimiento de las disposiciones legales del contrato de titularización. Cualquier desviación significativa en costos que afecten las proyecciones podría motivar a una revisión de la clasificación. Al 31 de diciembre de 2024, según el Informe de Supervisión No. 43, el proyecto continúa con atrasos respecto al cronograma inicial, por lo que PCR también monitoreará las acciones adoptadas por los tenedores de valores de participación.

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, 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.

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 Chorrros, 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.

Análisis de la Titularizadora – Hencorp Valores, Ltda., 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.

Instrumento clasificado – FTIHVSE01

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno (FTIHVSE 01) se creó para desarrollar, financiar y generar rendimiento al Proyecto Inmobiliario "Torre Santa Elena I", con el objetivo de ofrecer rentabilidad a los Tenedores de los Valores de Titularización emitidos.

Principales Características de la emisión	
Monto de la Emisión:	Hasta USD 15,000,000
Valor mínimo	USD 1000.00 y Múltiplos de mil dólares.
Plazo de la emisión	El plazo de la emisión de valores de titularización, tendrá un plazo de hasta 35 años, contados a partir de la fecha de colocación.
Tasa de Interés:	El fondo de titularización emitirá valores de titularización - títulos de participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Cuentas bancarias Relacionadas con el Fondo de Titularización:	Como respaldo operativo del fondo de titularización, se crearon tres cuentas bancarias en el Banco Agrícola, S.A., administradas por la Titularizadora: Cuenta Colectora FTI: Recibe todos los ingresos relacionados con la operación del Fondo (ventas, financiamientos, etc.). Cuenta Discrecional FTI: Recibe mensualmente los fondos desde la Cuenta Colectora y se usa para realizar pagos según la prelación del Contrato de Titularización. Cuenta Comisionista: De firma indistinta entre el Comisionista y la Titularizadora, permite realizar gastos operativos del Proyecto Inmobiliario, como inversiones y pagos a proveedores.

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

Edificio “Torre Santa Elena I”

El Proyecto de Construcción consiste en un edificio de oficinas, compuesto por una torre de ocho niveles y cuatro sótanos para parqueo. Cuenta con 10,200 m² destinados a oficinas y 18,273.60 m² para parqueos, con 351 espacios para vehículos y 75 para motocicletas. Además, incluye una terraza de 2,650 m². El Proyecto Inmobiliario está ubicado en Antiguo Cuscatlán, La Libertad, un municipio de 19.41 km² y 825 msnm, con aproximadamente 36,700 habitantes, cercano a San Salvador y con alto desarrollo inmobiliario y comercial.

El 21 de enero de 2021 se firmaron los términos y condiciones preliminares del contrato de arrendamiento entre HENCORP Valores, LTDA., como Titularizadora y administradora del FTI, y CAMCO S.A. de C.V. A la fecha del análisis, las condiciones del contrato aún se encuentran en proceso de negociación para su formalización definitiva.

Análisis financiero del Fondo.

Resultados Financieros

A la fecha de análisis, el fondo de titularización Inmobiliario no ha registrado ingresos debido a que el proyecto se encuentra en proceso de construcción. En cuanto a los gastos de administración y operación, estos alcanzaron la suma de USD 1,262.7 miles (diciembre 2023; USD 987.5 miles), representados principalmente por el pago de intereses de la deuda (USD 1,157.1 miles), y administración y custodia (USD 75.5 miles). En ese sentido el fondo de titularización presentó un déficit de USD 1,262.7 miles.

Análisis del Balance General

Los activos del fondo alcanzaron un total de USD 33,477.9 miles reflejando un aumento interanual del 20.5%, equivalente a USD 5,693.1 miles respecto a diciembre 2023. Se espera que este crecimiento continúe impulsado por el aumento proyectado en los activos titulizados a largo plazo y la valorización futura de los mismos. La valorización de los activos, que incluye el terreno y el edificio en proceso de construcción, contribuirá significativamente al fortalecimiento del portafolio del fondo en los próximos periodos. Respecto a los pasivos, estos totalizaron en USD 18,519.3 miles (diciembre 2023; USD 14,533.8 miles), representados por el préstamo bancario y los ingresos por preventa de proyectos en ejecución. Mientras que el patrimonio está conformado por los títulos de participación, los cuales suman USD 10,000 miles.

Avance de construcción de la obra

Inicialmente, se proyectó un período de construcción de aproximadamente 12 meses para la Torre Santa Elena I, comprendido entre enero de 2022 y el primer trimestre de 2023. No obstante, según el Informe de Supervisión No. 43 (del 4 de noviembre al 5 de diciembre de 2024), el proyecto ha registrado ajustes en su cronograma debido a desafíos operativos y de coordinación. A la fecha de presentación de este informe, se indica que la obra se encuentra en su fase final, a la espera de su formalización como concluida.

PCR no ha tenido conocimiento de alguna penalidad aplicada por el atraso de la obra, ni pronunciamientos por parte de los tenedores de valores.

Proyecciones Financieras de FTIHVSE 01

El FTIHVSE01 elaboró proyecciones financieras a un horizonte de 421 meses; no obstante, la obra aún no ha finalizado, lo que ha impedido el inicio de los ingresos previstos y ha ocasionado un desfase respecto a la proyección actualizada a junio de 2024, la cual contemplaba el inicio de los ingresos a partir de agosto de 2024.

VALORES EXPRESADOS EN MILES DE USD							
Componente	REAL		PROYECTADO				
	dic-23	dic-24	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Ingresos	-	-	1,462.3	3,444.6	3,527.0	3,597.6	3,669.5
Gastos	987.5	1,262.7	1,289.4	1,163.3	1,103.3	1,012.0	923.1
Utilidad neta	-987.5	-1,262.7	172.9	2,281.3	2,423.7	2,585.6	2,746.5
EBITDA/servicio de la Deuda	- 0.11	- 0.09	1.55	1.6	1.7	1.8	2.0
ROE	-9.6%	-8.4%	1.7%	15.3%	16.2%	17.3%	18.4%

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

Resumen de estados financieros auditados FTIHVSE01

BALANCE GENERAL (USD MILES)			
COMPONENTE	dic-22	dic-23	dic-24
BANCOS	227.6	87.1	654.6
ACTIVO CORRIENTE	227.6	87.1	654.7
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	9,624.3	27,393.4	27,864.6
AJUSTE POR VALORIZACIÓN	-	304.2	4,958.6
ACTIVO NO CORRIENTE	9,624.3	27,697.6	32,823.2
TOTAL ACTIVO	9,851.9	27,784.7	33,477.9
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	-	97.7	1,158.9
COMISIONES POR PAGAR	0.1	0.0	0.0
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	13.3	10.7	14.2
CUENTAS POR PAGAR	7.5	13.9	34.4
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17.3	17.6	17.6
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.7	15.1	-
PASIVO CORRIENTE	38.9	155.0	1,225.1
INGRESOS POR PREVENTA POR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN	-	5,000.0	7,445.7
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	-	13,500.0	12,285.7
PASIVO NO CORRIENTE	-	18,500.0	19,731.4
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-	-187.0	-1,174.5
EXCENDETE DEL EJERCICIO	- 187.0	-987.5	-1,262.7
TOTAL PASIVO	- 148.1	17,480.6	18,519.3
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	10,000.0	10,000.0	10,000.0
GANANCIAS NO REALIZADAS	-	304.2	4,958.6
TOTAL PATRIMONIO	10,000.0	10,304.2	14,958.6
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	9,851.9	27,784.7	33,477.9

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

ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)			
COMPONENTES	dic-22	dic-23	dic-24
TOTAL INGRESOS	-	-	-
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	112.3	75.5	75.5
POR CLASIFICACION DE RIESGO	14.2	10.0	15.8
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	2.8	2.8	2.8
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	-	887.9	1,157.1
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	5.0	-	0.5
POR HONORARIOS PROFESIONALES	29.2	10.0	10.0
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	-	0.7	1.0
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	-	0.2	0.0
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	163.4	987.0	1,262.7
OTROS GASTOS	23.6	0.5	-
TOTAL GASTOS	187.0	987.5	1,262.7
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	- 187.0	- 987.5	- 1,262.7

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.