

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN 2 - FTIHVCDI DOS

Comité No.: 069/2026

Fecha de Comité: 15 de abril de 2026

Informe sobre estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025

Antiguo Cuscatlán – El Salvador

Equipo de Análisis

Rebeca Bonilla

Adalberto Chávez

(503) 2266-9471

rbonilla@ratingspcr.com

achavez@ratingspcr.com

Calificación

Nivel-2

Significado de la Calificación

Nivel 2 (N-2): 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	15 de abril de 2026
Perspectiva	Estable	Estable	

"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 Centro de Distribución Dos**, con perspectiva "Estable", con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2025.

La clasificación se fundamenta en la muy buena capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos provenientes del arrendamiento con Productos Alimenticios Diana, S.A. de C.V., los cuales resultan suficientes para respaldar los retornos a los inversionistas. Asimismo, se valora la baja probabilidad de deterioro en el valor del inmueble, sustentada en su ubicación estratégica, así como la existencia de políticas y resguardos contractuales que contribuyen a la mitigación de riesgos y al adecuado cumplimiento con el Fondo.

Resumen Ejecutivo

- Ubicación en zona de alta actividad industrial y arrendatario de trayectoria que respaldan la estabilidad de ingresos.** El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos (FTIHVCDI 2) fue constituido para financiar el proyecto "Centro de Distribución CLM Apopa", que consiste en un centro logístico destinado a almacenamiento, oficinas y áreas de servicio, ubicado en el municipio de Apopa, departamento de San Salvador, zona caracterizada por su dinamismo industrial y conectividad logística. El inmueble se encuentra en funcionamiento y arrendado a Productos Alimenticios Diana, S.A. de C.V., lo que permite la generación efectiva de flujos recurrentes y aporta estabilidad a los ingresos del Fondo. No obstante, al tratarse de una estructura concentrada en un único activo inmobiliario, se mantienen riesgos de concentración inherentes al vehículo.
- Desempeño inicial consistente con el modelo estructural y etapa de maduración del Fondo.** PCR considera que, al cierre de 2025, el Fondo ha mostrado resultados alineados con las proyecciones incorporadas en su modelo financiero, tras haber iniciado operaciones en febrero del mismo año. Los ingresos ascendieron a USD 1,149.5 miles, provenientes principalmente del arrendamiento del inmueble, evidenciando estabilidad en la generación de flujos durante su fase inicial. Si bien el historial operativo aún es limitado, el comportamiento observado no presenta desviaciones relevantes respecto al perfil de riesgo estimado, manteniéndose acorde con la estructura contractual y financiera del instrumento.
- Niveles de endeudamiento acordes con la política financiera del Fondo.** A la fecha de análisis, el Fondo presenta una estructura de balance concentrada en activos titularizados, coherente con su naturaleza inmobiliaria. El indicador de endeudamiento se ubicó en 68.84%, manteniéndose dentro del límite máximo establecido en su política de apalancamiento. Si bien la incorporación de financiamiento bancario forma parte de la estructura prevista, el monitoreo del apalancamiento y su relación con la generación de flujo operativo continuará siendo relevante, considerando la incidencia del servicio de deuda en la estructura de costos y la etapa inicial de consolidación del Fondo.
- 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:** Generación sostenida de excedentes de flujos de caja que fortalezcan la capacidad de distribución de dividendos.
- **Factores que, de manera individual o conjunta, podrían afectar negativamente la clasificación:** Disminución en los ingresos por cánones de arrendamiento o desviaciones significativas respecto a las proyecciones, que comprometan la generación de flujos y, en consecuencia, la capacidad de distribución de dividendos.

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-ANA-MET-NR, 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 calificación

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

Limitaciones para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** Dado que se trata de un instrumento financiero recién emitido, no se cuenta con datos históricos para realizar una comparación interanual. Por lo tanto, se presenta el análisis con base en la información disponible hasta la fecha.
- **Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para generar flujos suficientes que respalden la distribución de dividendos, así como al cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en el contrato de titularización.

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 2.88 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 Centro de Distribución Dos (FTIHVCEDI 2) fue constituido con el objetivo de financiar el proyecto "Centro de Distribución CLM Apopa", consistente en un centro logístico destinado a almacenamiento, oficinas y áreas de servicio, ubicado en el municipio de Apopa, departamento de San Salvador. El inmueble se encuentra en funcionamiento y cuenta con un contrato de arrendamiento por el 100 % del área disponible, lo que permite la generación de flujos recurrentes a través del cobro de cánones de arrendamiento. En ese sentido, la rentabilidad del Fondo depende principalmente del cumplimiento del contrato y de la estabilidad operativa del arrendatario, respaldando el pago de dividendos a los tenedores de los valores emitidos. Al tratarse de una estructura respaldada por un único activo inmobiliario, persisten riesgos de concentración inherentes a este tipo de vehículos.

Principales características del instrumento

Fondo de Titularización:	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DOS, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCEDI DOS".
Monto de la Emisión:	Hasta USD 20.00 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 TREINTA años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización FTIHVCEDI 2, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
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) Adquisición del Inmueble que integrará el Fondo de Titularización, así como Capital de trabajo del Fondo; (ii) Cambios en la Estructura de Capital del Proyecto; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión" del Contrato de Titularización.
Resguardos Financieros:	Política de Endeudamiento: El fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo.

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

Desempeño del fondo

El desempeño del Fondo se sustenta en una estructura operativa y financiera consistente con su objeto, respaldada por ingresos recurrentes derivados del contrato de arrendamiento del inmueble, ubicado en una zona de alta actividad industrial. Dicho contrato cuenta con un plazo de 10 años e incorpora un mecanismo de ajuste anual del canon de arrendamiento del 3%, aplicado cada mes de febrero, lo cual proporciona visibilidad y crecimiento progresivo en los flujos. De acuerdo con el modelo financiero actualizado, el canon inicial asciende a USD 100,441, reflejando una trayectoria creciente conforme a las condiciones pactadas. Desde el inicio de operaciones en febrero de 2025, el comportamiento financiero ha sido acorde con las proyecciones del modelo estructural, evidenciando una etapa de maduración alineada con lo previsto.

Los flujos presentan un perfil predecible al estar respaldados por un contrato de arrendamiento; sin embargo, mantienen un riesgo de concentración relevante al depender exclusivamente de un único arrendatario, Productos Alimenticios Diana S.A. de C.V. En este sentido, la estabilidad de los ingresos se encuentra directamente vinculada a la capacidad operativa y financiera del arrendatario, por lo que su desempeño constituye un factor clave para la sostenibilidad de los flujos proyectados.

Al cierre de 2025, el Fondo registró ingresos por USD 1,149.5 miles, provenientes principalmente del arrendamiento. La estructura de gastos está concentrada en el servicio de deuda, seguido de administración y mantenimiento, consistente con la naturaleza del vehículo. Si bien los resultados se mantienen en línea con lo proyectado, la limitada trayectoria operativa restringe la evaluación integral de indicadores de rentabilidad, por lo que será necesario observar mayor historial para validar la estabilidad estructural de los márgenes.

En cuanto a la calidad de balance, los activos se concentran en el inmueble titularizado, con participación marginal de cuentas por cobrar y disponibilidades, estructura coherente con un fondo inmobiliario. El indicador de endeudamiento se ubicó en 68.84%, dentro del límite establecido en su política de apalancamiento. No obstante, dado el peso del servicio de deuda en la estructura de costos, PCR prevé que el apalancamiento se mantenga dentro de los niveles proyectados, en la medida en que la generación de flujo operativo continúe comportándose conforme a lo estimado. En ese sentido, la relación entre endeudamiento y flujo operativo seguirá siendo un factor clave para sostener los niveles de cobertura previstos.

En el horizonte de la operación, PCR considera que el Fondo cuenta con capacidad razonable para mantener niveles de cobertura acordes con su estructura financiera, sustentado en la generación efectiva de flujos observada desde el inicio de operaciones y en la vigencia del contrato de arrendamiento con Productos Alimenticios Diana, S.A. de C.V., entidad con trayectoria consolidada en el mercado local. Si bien la evaluación de su solvencia se encuentra limitada por la disponibilidad de información financiera pública, el desempeño registrado y las proyecciones actualizadas permiten anticipar un comportamiento alineado con las estimaciones del modelo estructural. En consecuencia, se espera que el FTI mantenga un desempeño estable y acorde con lo previsto, sujeto a la continuidad del arrendamiento y a una gestión prudente del apalancamiento.

Estados financieros auditados del FTIHVCDI2

BALANCE GENERAL (USD MILES)				
COMPONENTE	feb-25	jun-25	sept-25	dic-25
BANCOS	15.8	362.0	135.3	134.6
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	450.0	869.8	883.6	2,580.0
IMPUESTOS	-	1.2	1.0	1.0
ACTIVO CORRIENTE	465.8	1,233.0	1,019.9	2,715.6
ACTIVOS EN TITULARIZADOS A LARGO PLAZO	23,536.1	15,151.7	15,151.7	12,862.9
ACTIVO NO CORRIENTE	23,536.1	15,151.7	15,151.7	12,862.9
TOTAL ACTIVO	24,001.8	16,384.7	16,171.6	15,578.5
DOCUMENTOS POR PAGAR	21,923.3	11,768.4	556.6	-
COMISIONES POR PAGAR	-	0.0	0.0	0.0
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14.8	10.8	15.9	21.4
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.5	0.4	0.4	0.4
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	-	13.1	13.1	13.1
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	-	-	10,781.1	10,724.9
DEFICIT DEL EJERCICIO	- 66.8	386.0	598.5	612.7
TOTAL PASIVO	21,871.8	12,178.7	11,965.6	11,372.5
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	2,130.0	4,206.0	4,206.0	4,206.0
TOTAL PATRIMONIO	2,130.0	4,206.0	4,206.0	4,206.0
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	24,001.8	16,384.7	16,171.6	15,578.5

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

ESTADO DE RESULTADOS (USD MILES)				
COMPONENTE	feb-25	jun-25	sept-25	dic-25
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	-	485.7	787.0	1,088.3
OTROS INGRESOS	-	47.3	61.1	61.1
TOTAL INGRESOS	-	533.0	848.1	1,149.5
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	25.5	69.3	86.6	101.7
POR CLASIFICACIÓN DE RIESGO	12.0	16.0	19.0	22.0
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	2.8	2.8	2.8	2.8
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	-	-	71.0	272.2
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	-	-	-	1.3
POR SEGUROS	-	25.4	25.3	25.3
POR HONORARIOS PROFESIONALES	22.0	26.0	31.8	34.8
MANTENIMIENTO	-	-	-	63.6
OTROS GASTOS	4.5	7.6	13.1	13.1
OTROS GASTOS	4.5	7.6	13.1	13.1
TOTAL GASTOS	66.8	147.1	249.6	536.8
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	- 66.8	386.0	598.5	612.7

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