

**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 Complejo Cascadas Cero Uno”, con perspectiva “Estable”.**

**Antiguo Cuscatlán, El Salvador (abril 30, 2025):** 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 Complejo Cascadas Cero Uno”, con perspectiva “Estable”.

La clasificación se fundamenta en la capacidad muy buena del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos estables a partir de los cánones de arrendamiento, garantizando retornos adecuados para los inversionistas. Asimismo, se evalúan los niveles liquidez y solvencia robustos. Adicionalmente, se considera la probabilidad baja de pérdida del inmueble debido a su ubicación estratégica.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno (FTIHVCC Cero Uno) se constituye conforme a la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de 555 inmuebles que conforman el Proyecto Inmobiliario Complejo Cascadas. Ubicado en el Condominio Hipermall Las Cascadas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, el proyecto incluye un edificio con una superficie de hasta 24,182.47 m<sup>2</sup>, compuesto por ocho niveles de oficinas en arrendamiento y hasta tres niveles de locales comerciales y oficinas.

**La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de esta Clasificación:**

- 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-MET-P-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-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 6 de noviembre de 2023. 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 de Contacto:**

Rebeca Bonilla  
Analista Titular  
**R** [rbonilla@ratingspcr.com](mailto:rbonilla@ratingspcr.com)

Adalberto Chávez  
Analista Soporte  
**A** [achavez@ratingspcr.com](mailto:achavez@ratingspcr.com)

**Oficina El Salvador**

Edificio Avante, Nivel 7, Local #7-05,  
Urbanización Madre Selva,  
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.  
**T** (503) 2266-9471

**Información Regulatoria:**

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación 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 calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de diciembre de 2024. El significado de las calificaciones, la explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.ratingspcr.com/>.

La calificación antes indicada está basada en información proporcionada por la entidad y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen análisis sectoriales, soberanos y regulatorios. En ningún caso deberá entenderse que PCR, Calificadora de Riesgo, ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.