

**PCR decidió bajar la clasificación de “Nivel 1” a “Nivel 2” con cambio de perspectiva de “Negativa” a “Estable” a los Valores de Titularización – Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.**

**San Salvador, El Salvador (diciembre 31, 2023):** En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió bajar la clasificación de “Nivel 1” a “Nivel 2” con cambio de perspectiva de “Negativa” a “Estable” a los **Valores de Titularización – Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno – FTIHVSE 01.**

La clasificación se fundamenta en la capacidad del Fondo para generar ingresos, por medio del canon de arrendamiento suscrito con CAMCO. No obstante, a la fecha del presente informe se toma en cuenta los retrasos en el avance de la obra, los cuales limitan la captación de ingresos por arrendamiento y el pago oportuno de dividendos. Adicionalmente, se considera la estructura legal y operativa del fondo, y los resguardos operativos de este mediante constitución de cuentas discrecional y restringida.

El Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno (FTIHVSE 01), se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado “Torre Santa Elena I” y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Torre Santa Elena I tendrá una extensión superficial de veintiocho mil cuatrocientos setenta y tres metros cuadrados con sesenta centésimas (28,473.60 m<sup>2</sup>) ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad. El inmueble en el cual se construirá el referido proyecto se encuentra inscrito a favor de DESCO, S.A. DE C.V.

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

- Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador), vigente desde el 25 de noviembre de 2021 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), vigente desde el 25 de noviembre de 2021. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la “NORMAS TECNICAS 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:**

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

Osbaldo Hernández  
Analista Soporte  
O [ohernandez@ratingspcr.com](mailto:ohernandez@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 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 constituye 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 Calificadora.

La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta clasificación comprende hasta el 30 junio de 2023. El significado de las clasificaciones, 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 clasificación, pueden ser consultadas en nuestro sitio de internet <http://www.ratingspcr.com/>.

La clasificación antes indicada está basada en información proporcionada por Hencorp Valores 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.