

**PCR decidió mantener la clasificación de “Nivel 1” a los Valores de Titularización Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno FTIHVIB CERO UNO con perspectiva “Estable”.**

**Antiguo Cuscatlán, El Salvador (junio 30, 2024):** En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación de “Nivel 1” a los **Valores de Titularización Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno FTIHVIB CERO UNO** con perspectiva “Estable”, con información auditada al 31 de diciembre de 2023.

La clasificación se fundamenta en la capacidad del Fondo de generar ingresos provenientes del canon de arrendamiento de TELUS Internacional, el cual considera incrementos anuales en las cuotas, dando soporte para generar retornos a los accionistas. Además, se toma en cuenta la baja probabilidad de que los activos sufran pérdida de valor por su localización estratégica, la amplia experiencia del administrador y los resguardos legales y mecanismos de cobertura con los que cuenta la emisión que mitigan el riesgo de impago.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., es dueño y actual poseedor de los 25 inmuebles ubicados dentro del “Complejo de Oficinas Plaza Merliot” 2 y el “Complejo Kinética”3. En ese sentido, el primero está conformado por una edificación construida para uso de oficinas ubicado en la 17ª. Avenida Norte, entre la Calle El Carmen y la Calle Chiltiupán, adyacente al Centro Comercial Plaza Merliot, jurisdicción de Santa Tecla y departamento de La Libertad. Por su parte, el segundo activo es destinado para estacionamientos vehiculares, el cual está conformado por cuatro niveles que contemplan 24 inmuebles, ubicados al sur del Centro Comercial Plaza Merliot, con misma ubicación geográfica que el primer inmueble.

**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 6 de noviembre de 2023. 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)

Adrián Pérez

Analista Soporte

**A** [aperez@ratingspcr.com](mailto:aperez@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 31 diciembre 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.