

**PCR decidió mantener la clasificación en “Nivel-2” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos, con perspectiva “Estable”.**

**Antiguo Cuscatlán, El Salvador (octubre 31, 2024):** PCR decidió mantener la clasificación en “Nivel-2” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos**, con perspectiva “Estable”.

La clasificación se fundamenta en la muy buena capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos futuros provenientes de los cánones de arrendamiento y sus cuotas por CAM, los cuales serán suficientes para generar retornos positivos a los inversionistas. Asimismo, se ha evaluado la solidez en los contratos de arrendamiento pactados a largo plazo, que minimizan el riesgo de impago. Adicionalmente se consideran los resguardos legales del fondo y la experiencia que tiene la sociedad originadora en el mercado inmobiliario.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos (FTIHVEE CERO DOS) se formó conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, adquiriendo tres terrenos que se fusionaron para construir el Proyecto El Encuentro: Valle Duce, un centro comercial urbano de un nivel que se compone de diversas áreas como anclas, mini anclas, wallshop, pasillos peatonales, estacionamientos, áreas de apoyo y zonas verdes. Hasta la fecha, se han firmado contratos de arrendamiento a largo plazo (10 a 20 años) para anclas y mini anclas, y a mediano y corto plazo (1 a 5 años) para otros inquilinos.

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

- 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 la “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 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 de junio de 2024. 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.