

PCR decidió bajar la clasificación de “Nivel 2” a “Nivel 3” y cambiar la 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.

Antiguo Cuscatlán, El Salvador (octubre 31, 2024): En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió bajar la clasificación de “Nivel 2” a “Nivel 3” y cambiar la 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**; con información no auditada al 30 de junio del 2024.

La clasificación se fundamenta en la buena capacidad proyectada del Fondo para generar ingresos estables a través del canon de arrendamiento suscrito con CAMCO. No obstante, a la fecha del presente informe se toma en cuenta los retrasos en la finalización de la obra, los cuales han limitado el pago oportuno de dividendos. Finalmente se toman en cuenta los resguardos operativos con los que cuenta el Fondo.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno (FTIHVSE 01), se creó 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. El Proyecto de Construcción comprende un edificio destinado para el arrendamiento, específicamente de oficinas, el cual consta de una torre de ocho niveles de oficinas y cuatro sótanos destinados para parqueos. Ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.

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 06 de noviembre de 2023 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 06 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:

Milagro Barraza
Analista Titular
M mbarraza@ratingspcr.com

Adalberto Chávez
Analista Soporte
A 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 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.