

Pacific Credit Rating (PCR) decidió mantener la clasificación de riesgo en “Nivel- 2” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde 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 riesgo en “**Nivel- 2**” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno**, con perspectiva “**Estable**”.

La clasificación se fundamenta en la capacidad muy buena del fondo para generar flujos de ingresos estables a través de los cánones de arrendamiento, los cuales garantizan retornos positivos para los inversionistas. Asimismo, se considera la probabilidad baja de pérdida de valor del inmueble debido a su ubicación estratégica. Por último, los resguardos legales que fortalecen la estructura del fondo, minimizando los riesgos asociados.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno (FTIHVCV Cero Uno) se constituye para financiar y desarrollar el proyecto inmobiliario "Cerro Verde - Santa Elena", un complejo de oficinas ubicado en Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad. El proyecto incluye cinco niveles de estacionamientos y una terraza recreacional en el cuarto nivel. La rentabilidad del fondo proviene de dividendos generados por los Valores de Titularización, dirigidos a inversionistas de largo plazo que no requieran ingresos fijos y que comprendan el riesgo de posibles pérdidas temporales o permanentes en su inversión.

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 06 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

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 31 de diciembre 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.