

Pacific Credit Rating (PCR) decidió mantener la clasificación de “Nivel-1” con perspectiva “Estable” a los Valores de Titularización-Títulos de Participación del Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno.

Antiguo Cuscatlán, El Salvador (abril 30, 2025): En Comité de Clasificación de Riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **mantener** la clasificación de **“Nivel-1”** con perspectiva **“Estable”** a los **Valores de Titularización-Títulos de Participación del Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno**, con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2024.

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 inversionistas. Además, se toma en cuenta la baja probabilidad de que los activos sufran pérdida de valor por su localización estratégica, los resguardos legales y mecanismos de cobertura con los que cuenta la emisión que mitigan el riesgo de impago.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (FTIHVIB 01) se creó para financiar y generar rentabilidad a partir de la administración, operación, venta y alquiler del Complejo Kinética, compuesto por 24 inmuebles destinados a estacionamientos y un edificio comercial en Santa Tecla, La Libertad, con un valor total de USD 20,49 millones. Estos activos están estratégicamente ubicados en una zona de crecimiento comercial y físicamente integrados con Plaza Merliot. La emisión de los Títulos de Participación está dirigida a inversionistas con un horizonte de largo plazo, dispuestos a asumir posibles pérdidas.

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), vigente desde el 06 de noviembre de 2023. Normalizada 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

Adrián Pérez
Analista Soporte
A 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 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.