

PCR decidió mantener la clasificación en “Nivel-1” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, con perspectiva “Estable”.

Antiguo Cuscatlán, El Salvador (abril 30, 2025): PCR decidió mantener la clasificación en “Nivel- 1” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno**, con perspectiva “Estable”.

La clasificación se sustenta en la buena capacidad del fondo para generar flujos de ingresos provenientes tanto de los cánones de arrendamiento como de las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes del inmueble (CAM), los cuales son apropiados para generar retornos a los inversionistas. Asimismo, se consideran los contratos de arrendamiento celebrados con empresas de sólido prestigio, pactados hasta por plazos de 20 años, lo que permite minimizar el riesgo de impago por parte del FTIHVEE CERO UNO.

Bambú Lourdes, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V., son dueños y actuales poseedores de tres Centros Comerciales denominados: “Centro Comercial El Encuentro Lourdes”, “Centro Comercial El Encuentro San Miguel” y “Centro Comercial El Encuentro San Marcos”, el FTIHVEE CERO UNO se creó con el objeto de generar rendimientos a partir del Desarrollo Inmobiliario de Bambú Lourdes S.A. de C.V. e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad.

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:

Jorge Romero
Analista Titular

J jromero@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.