FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INM. HENCORP VALORES ALPHA UNO

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Participación		
Oct-25	Nivel 2	

FELLER RATE CLASIFICA EN "NIVEL 2" CON PERSPECTIVAS "ESTABLES" AL FONDO DE TITULARIZACIóN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO.

24 APRIL 2026 - SAN SALVADOR, EL SALVADOR

Feller Rate clasificó en "Nivel 2" con perspectivas "Estables" al Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno – FTIHVALPH UNO.

El Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno – FTIHVALPH UNO tiene como objetivo el desarrollo y posterior venta del Proyecto Inmobiliario "8VII Homes" y con ello generar una rentabilidad a través de dividendos a los tenedores de los valores. El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 13 niveles de apartamentos más 1 nivel de sótano, 4 niveles de estacionamientos y 1 nivel de azotea, con un total de 104 unidades habitacionales. El proyecto está situado en 87 Avenida Norte y 7° Calle Poniente, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

La clasificación "Nivel 2" asignada al Fondo de Titularización responde a que el Proyecto Inmobiliario ya tiene un alto porcentaje de apartamentos reservados, alcanza una etapa intermedia de avance de obras y mantiene contrapartes operativas con experiencia reconocida en este tipo de proyectos. Complementariamente, también incorpora la gestión de una Sociedad Titularizadora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión. En contrapartida, la clasificación incorpora el alto nivel de endeudamiento, su baja diversificación, la etapa de desarrollo que aún transita, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas que puede impactar en el valor de los activos.

La clasificación "Nivel 2" asignada, corresponde a acciones con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que conforman el fondo y la calidad de la administración de la Sociedad Titularizadora. La categoría asignada equivale a las categorías definidas en el Art. 95-C de la Ley del Mercado de Valores.

La gestión del Fondo de Titularización estará a cargo de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión.

El originador del proyecto es Heritage Developments, S.A. de C.V. sociedad constituida en El Salvador en el año 2022. Esta empresa se enfoca en el desarrollo de proyectos de construcción, comercialización de alquiler y venta de inmuebles. Una vez que los activos sean aportados al Fondo, el desarrollo también recaerá en Heritage Developments, S.A. de C.V., quien mandató como constructor de la obra a Inversiones Omni, S.A. de C.V., empresa salvadoreña con más de cuarenta años de experiencia en el rubro de la construcción. Actualmente, el Proyecto Inmobiliario ya está en la etapa de finalización de obra gris, con un avance de obras cercano al 72,25%. Por otra parte, la administración del inmueble recaerá en Alpha Inversiones S.A. de C.V., (dueña de Heritage Developments, S.A. de C.V.), empresa enfocada en el desarrollo de proyectos de construcción, comercialización de alquiler y venta de inmuebles con más de cinco años de experiencia en el rubro. Según lo señalado por la Titularizadora, a la fecha ya se han reservado cerca del 95% de las unidades de apartamentos del proyecto.

El Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno, tiene aprobación para emitir hasta US$16 millones, equivalentes a 16.000 valores de titularización, con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada uno. La emisión pudiera ser colocada en el mercado en varios tramos. El 26 de marzo de 2026, se realizó la colocación del primer tramo por $US100 mil, los recursos se encuentran alocados en la cuenta bancaria del Fondo.

Los activos que conformarán el patrimonio del Fondo de Titularización corresponden al proyecto inmobiliario "8VII Homes", el cual contempla un desarrollo vertical de 13 niveles de apartamentos más 1 nivel de sótano, 4 niveles de estacionamientos y 1 nivel de azotea, que agrupará 104 unidades habitacionales. Se estima que la construcción del proyecto finalizará en febrero de 2026. También se incorporarán al patrimonio todos los permisos necesarios para las obras, así como también todos los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos del proyecto inmobiliario.

Los inmuebles que serán traspasados al Fondo de Titularización alcanzarían un valor cercano a los US$15,1 millones, estimándose adicionalmente un costo cercano a los US$7,9 millones para finalizar el proyecto, monto global superior al valor total nominal de la emisión. La diferencia será cubierta con préstamos bancarios ya acordados.

El uso de los fondos recaudados será destinado fundamentalmente a la compra de los inmuebles con sus construcciones y a suplir en parte las necesidades de capital para el desarrollo de estos inmuebles. También puede ser utilizado como capital de trabajo del Fondo de Titularización u otros fines que determina el Contrato de Titularización.

La liquidez esperada de la cartera de activos del Fondo de Titularización una vez concluidos los desarrollos será baja. Se considera un flujo de efectivo producto de la comercialización de las unidades habitacionales, una vez que se completen todos los trámites necesarios de escrituración para el desembolso de esos pagos, ante lo cual se espera repartir dividendos mensuales a los tenedores, luego de cubrir sus compromisos tributarios, financieros y operacionales según lo señalado en la Política de Distribución de Dividendos del Fondo de Titularización. Por otra parte, el Fondo de Titularización contraerá deuda bancaria para el desarrollo de los proyectos, pudiendo alcanzar un endeudamiento de hasta el 150% del valor del patrimonio autónomo. Sus activos se podrán otorgar en garantía previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

Los valores emitidos tendrán un plazo máximo de 5 años a partir de la fecha de colocación.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado posteriormente a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio en el mundo, impactando el valor de variados tipos de activos. Localmente, durante los últimos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés, manteniéndose por sobre los niveles prepandemia. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por cómo evolucione la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado a un posible agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos y decisiones de inversión.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los Miembros del Consejo de Clasificación serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes. Asimismo, no constituirá en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la bolsa de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Clasificadora la verificación de la autenticidad de esta. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad