	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Participación		
9-10-25	Nivel 1	

FELLER RATE CLASIFICA EN "NIVEL 1" CON PERSPECTIVAS "ESTABLES" AL FONDO DE TITULARIZACIóN DE INMUEBLES HENCORP VALORES EL ENCUENTRO CERO CUATRO.

9 JULIO 2026 | SAN SALVADOR, EL SALVADOR

Feller Rate asignó una calificación "Nivel 1" con perspectivas "Estables" a los valores del Fondo de Titularización De Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Cuatro.

El Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Cuatro – FTIHVEE Cero Cuatro estará formado por dos proyectos de desarrollo, correspondientes a "El Encuentro: Armenia" y "El Encuentro: San Francisco Gotera".

La clasificación "Nivel 1" asignada al Fondo de Titularización responde a una cartera de activos con alta capacidad de generación de flujos esperada, buena calidad de locatarios, amplia diversificación y 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 riesgo de construcción de los inmuebles, el alto nivel de endeudamiento permitido, 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 1" asignada corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. 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 Bambú Lourdes, S.A. de C.V. sociedad constituida en El Salvador en el año 2015. Una vez que los activos sean aportados al Fondo, el desarrollo también recaerá en Bambú Lourdes, S.A., empresa con amplia experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales, residenciales y corporativos en El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Guatemala.

El Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Cuatro, tiene aprobación para emitir hasta US$21 millones, equivalentes a 21.000 valores de titularización, con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada uno. La emisión pudiera ser colocada en el mercado en varios tramos. No obstante, por acuerdo de la Titularizadora y con previa autorización de la junta extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, así como del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), se podrán efectuar aumentos del monto de la emisión para atender a necesidades de liquidez o financiar el desarrollo del proyecto.

Los activos que conformarán el patrimonio del Fondo de Titularización son dos proyectos en desarrollo, correspondientes a "El Encuentro: Armenia" y "El Encuentro: San Francisco Gotera". La primera etapa, ubicada en el distrito municipal de Armenia, contará con más de 6.000 mt2 de construcción, de los cuales 4.900mt2 serán destinados a área arrendable, tendrá supermercados, tiendas de comida rápida y comercio de diferentes rubros. El terreno en donde se desarrollará esa primera etapa tiene una extensión de 14.487 mt2. La segunda etapa, ubicada en el distrito municipal de San Francisco de Gotera, contará con más de 6.000 mt2 de construcción, de los cuales 5.274mt2 serán destinados a área arrendable, con más de 250 plazas de estacionamiento y tendrá supermercados, restaurantes, farmacias, entre otros. El terreno donde se desarrollará esta segunda etapa tiene una extensión de 14.030mt2. Luego de concluida la

construcción de cada plaza comercial, los activos comenzarán a generar flujos mediante los contratos de alquiler que posean. El operador de esos inmuebles en esa etapa también será Bambú Lourdes, S.A. y se espera que globalmente la cartera mantenga una amplia diversificación de inquilinos y un alto nivel de ocupación.

Los inmuebles que serán traspasados al Fondo de Titularización alcanzarían un valor cercano a los US$11,2 millones, estimándose adicionalmente un costo cercano a los US$8,6 millones en finalizar las obras y desarrollo de los proyectos, monto 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 alta, considera un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se espera repartir dividendos mensuales a los tenedores, luego del pago de sus compromisos tributarios, financieros y operacionales. 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 26 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: Marco Orantes - 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