	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Participación		
29-10-26	Nivel 1	
9-10-25	Nivel 1	

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

30 OCTUBRE 2026 | SAN SALVADOR, EL SALVADOR

Feller Rate ratificó en "Nivel 1" con perspectivas "Estables" la calificación de los valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Cuatro.

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, moderada diversificación de locatarios 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, 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 estructura se beneficia de la experiencia técnica y logística de Bambú Lourdes, S.A. de C.V para el desarrollo, operación y comercialización de centros comerciales en formato mediano. Los desarrollos proyectan un enfoque comercial moderno sostenible y ajustado a las características de sus áreas de influencia directa y ampliada. El diseño de sus instalaciones refuerza la oferta comercial para su mercado objetivo.

Los activos que conforman el patrimonio del Fondo son dos plazas comerciales i) "El Encuentro Armenia" y ii) "El Encuentro San Francisco Gotera". Ambas plazas comerciales están terminadas y operando. El Encuentro Armenia se ubica en el distrito municipal de Armenia y dispone de aproximadamente 4.900 m^2 de área arrendable sobre un terreno de 14.487 m^2. El Encuentro San Francisco Gotera se ubica en el distrito municipal de San Francisco Gotera y dispone de aproximadamente 5.274 m^2 de área arrendable sobre un terreno de 14.030 m^2. De manera conjunta, disponen de más de 250 plazas de estacionamiento. Los inmuebles albergan supermercados, restaurantes, farmacias, comercios y servicios de distintos rubros. La ocupación actual de ambos centros comerciales Armenia y San Francisco Gotera es de 80,8%.

El Fondo tiene aprobación para emitir hasta US$21 millones, equivalentes a 21.000 valores de titularización (títulos de participación), con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada uno. La emisión pudiera ser colocada en el mercado en varios tramos. A la fecha del reporte a colocando US$100.000. Por acuerdo de la Titularizadora y con previa autorización de la junta extraordinaria de Tenedores del Fondo, así como del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), el Fondo podrá efectuar aumentos del monto de la emisión para atender a necesidades de liquidez o financiar el desarrollo del proyecto.

A septiembre de 2026, los activos inmuebles titularizados fueron de US$24,3 millones distribuidos en terrenos (11,3%) y edificaciones (88,7%). El Fondo aún no registra ajustes por valorización. Esta composición concentra el respaldo económico del Fondo en los bienes inmobiliarios y su susceptibilidad para generar flujos futuros. Hacia adelante, su desempeño continuará determinado por la estabilización operativa de los centros comerciales y su capacidad para generar rentas recurrentes.

Por su parte, los pasivos reportados estuvieron concentrados en documentos por pagar por US$24,3 millones, principalmente obligaciones con el originador. En opinión de Feller Rate, la alta concentración de obligaciones asociadas a los inmuebles, frente a un patrimonio contable reducido, refleja una estructura inicialmente apalancada propia de esquemas de vehículo de propósito especial en su etapa inicial. A septiembre de 2026,

no se registraron préstamos bancarios, obligaciones financieras de largo plazo ni gastos financieros.

Como resultado de la ausencia de ingresos y del reconocimiento de los costos iniciales de administración, el Fondo presentó un déficit de US$65,8 mil. El resultado es consistente con una etapa de reciente constitución del Fondo en la que todavía no se refleja generación operativa. La evolución futura dependerá de la incorporación efectiva de ingresos por arrendamientos, el control de los gastos recurrentes y la estructura definitiva de financiamiento.

La liquidez esperada de la cartera de activos del Fondo una vez que los desarrollos alcancen la proyección de ocupación será alta. Esto en consideración al 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 puede contraer deuda bancaria para el desarrollo de los proyectos, pudiendo alcanzar un endeudamiento de hasta el 150% del valor del patrimonio autónomo. Sus activos pueden ser otorgados en garantía previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

El uso de los fondos recaudados fue destinado a la compra de los inmuebles con sus construcciones y para necesidades de capital para el desarrollo de estos inmuebles. También pueden ser utilizados como capital de trabajo del Fondo de Titularización u otros fines que determine el contrato de Titularización.

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