

**PCR ratifica la clasificación de Nivel 1 con cambio de perspectiva de “Negativa” a “Estable” a los Valores de Titularización – Títulos de participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno.**

**San Salvador, El Salvador (abril 22, 2020):** En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de Nivel 1 con cambio de perspectiva de ‘Negativa’ a ‘Estable’ a los Valores de Titularización – Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno.

La clasificación se fundamenta en la capacidad de pago que posee el Fondo proveniente de los ingresos por canon de arrendamiento y otros ingresos que dan soporte al pago de dividendos a los inversionistas. Así mismo, el Fondo posee contratos que brindan un respaldo legal que mitiga el riesgo de impago por parte del arrendatario y seguros que respaldan el riesgo ante posibles siniestros que pueda sufrir el inmueble. Se toma en especial consideración la experiencia y la adecuada gestión de cobro de la administradora lo cual ha permitido cumplir con los flujos comprometidos al período de análisis.

Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.), es el desarrollador del Inmueble “Edificio Vía del Corso”, el cual consiste en un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. El inmueble de seis pisos incluye oficinas corporativas, área de recreación, cafetería, estacionamientos y bodega. Dicho edificio es el centro de operaciones y es arrendado en su totalidad por la empresa de servicios digitales, Telemovil El Salvador, S.A. de C.V. (Tigo).

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno se integra, en concordancia con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos (LTA), con el inmueble denominado “Edificio Vía del Corso”, el cual, con sus construcciones e inversiones aledañas.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de esta calificación:

- Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador), vigente desde el 29 de noviembre de 2019 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), vigente desde el 25 de noviembre de 2019. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la “NORMAS TECNICAS 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:**

Luis Flores

Analista

L [lflores@ratingspcr.com](mailto:lflores@ratingspcr.com)

Alexis Figueroa

Analista Principal

A [afigueroa@ratingspcr.com](mailto:afigueroa@ratingspcr.com)

**Oficina El Salvador**

Avenida La Capilla pasaje 8, Condominio La Capilla.

Apto. 21, Col. San Benito, San Salvador.

T (503) 2266-9471

**Información Regulatoria:**

La información empleada en la presente calificación 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 calificación otorgada o emitida por PCR constituyen 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 calificación 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 calificación comprende hasta el 31 de diciembre de 2020. El significado de las calificaciones, 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 calificación, pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.ratingspcr.com/>.

La calificación antes indicada está basada en información proporcionada por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora 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.