

HENCORP

Valores, LTDA., Titularizadora

DICIEMBRE 2020

INFORMACIÓN ADICIONAL

ARTÍCULO 44, NDMC-20

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND
BUSINESS PARK 01

MONTO DE EMISIÓN
US\$ 3,000,000

FECHA DE ACTUALIZACIÓN	31 de Diciembre de 2020
IDENTIFICACIÓN	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01
OBJETO	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el rendimiento o financiamiento del Inmueble Construido, el cual consiste en un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, el mismo consiste en un edificio de seis pisos que implica un uso de suelo comercial.
TITULARIZADORA	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES	Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
AGENTE COLOCADOR	Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
CLASIFICACIÓN DE RIESGO VIGENTE	Clasificación de Riesgo
ESTADOS FINANCIEROS	Estados Financieros
PATRIMONIO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	US\$ 2,250,000
NATURALEZA DEL VALOR	Los valores emitidos son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos

VALOR MENSUAL DEL VALOR DE LA PARTICIPACIÓN

MES	Valor
Enero	9,982.84
Febrero	9,959.82
Marzo	10,249.58
Abril	10,840.27
Mayo	11,320.23
Junio	11,851.66
Julio	12,369.79
Agosto	12,907.01
Septiembre	12,833.62
Octubre	13,808.46
Noviembre	14,340.89
Diciembre	12,911.59

NÚMERO DE VALORES DE PARTICIPACIÓN

225

COMISIONES Y GASTOS

Costos Variables		
Colocación en Mercado Primario (Casa Colocadora)	0.1250%	Sobre el monto colocado
Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores)	0.1413%	Sobre el monto negociado
Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL) ¹	0.0014%	Sobre el valor de los contratos
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.0300%	Sobre el monto emitido
Comisión por Transferencia (CEDEVAL)	0.0735%	Sobre el monto colocado
Comisión de Pago de DIVIDENDOS (CEDEVAL)	0.0480%	Sobre el monto de cada pago de intereses
Comisión por Estructuración	1.0000%	Sobre el monto colocado
Comisión por Administración ²	0.5000%	Sobre el Activo Neto del Fondo
Comisión por Sobreprecio de la Emisión	20.000%	Del sobreprecio pagado sobre monto colocado.
Registro en el Registro Público Bursátil ³	0.0150%	Sobre el monto de la emisión autorizada
Costos Iniciales Fijos⁴		
Inscripción de la Emisión en BVES	\$ 1,145	
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	\$ 1,000	
Papelería y Comercialización	\$ 4,000	
Servicios Legales	\$15,000	
Servicios de Custodia de Documentos		
Depósito Inicial de Documentos	\$ 515.00	
Inscripción del Participante	\$ 200.00	
Mantenimiento Anual del Participante	\$ 300.00	
Servicios Electrónicos	\$ 25.00	
Instalación de Software	\$ 150.00	
Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados)	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
Costos Periódicos Fijos⁵		
Clasificaciones de Riesgo ⁶	\$10,000	
Auditor Externo	\$ 3,000	
Representante de los Tenedores de Valores	\$12,000	
Publicaciones	\$ 3,000	
Perito Valuador	\$10,000	

HECHOS RELEVANTES

En fecha 8 de septiembre de 2020, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora de conformidad al artículo 42 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles comunicó a la Superintendencia del Sistema Financiero que el arrendante del inmueble que integra el Fondo de Titularización de Inmuebles, Telemovil El Salvador, S.A. de C.V., presentó un atraso en el pago de los cánones de arrendamiento mensual de los meses de abril a julio, sin embargo, a la fecha del hecho relevante el 75% de esos pagos en mora ya se habían realizado.

Asimismo, la Sociedad Titularizadora informa en el mismo Hecho Relevante que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores reconoció y ratificó las labores de administración de la Sociedad Titularizadora.

FACTORES DE RIESGO

¹ Mensual sobre el total de activos titularizados.

² Tasa anual pagadera mensualmente.

³ Hasta un máximo de US\$ 15,000

⁴ Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

⁵ Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

⁶ Además de este costo se deberá cubrir los gastos de transporte y viáticos de los analistas cuando aplique.

RIESGO DE MORA

Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que presta el Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre Tigo y Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V., el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

RIESGO REGULATORIO

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Activos. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.

RIESGO ESTRATÉGICO

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO podría en cualquier momento tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVTB 01.

RIESGO DE UBICACIÓN

Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran los inmuebles está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. A su vez, hay diversos proyectos de mejoramiento de la infraestructura pública en dicha zona siendo ejecutados por el Gobierno de El Salvador.

RIESGO DE SINIESTROS

Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.

SOCIEDADES CONTRATADAS PARA TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, S.A. de C.V.
EL MANTENIMIENTO

INFORMES TRIMESTRALES

[Informes Trimestrales](#)

RAZONES LITERALES

“El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus valores u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos”

“Un Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno conlleva riesgos asociados al desarrollo del proyecto, en caso de materializarse dichos riesgos, pueden afectar el objetivo y pueden causar la pérdida de la inversión