

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01**

Objeto del Fondo	de conformidad al artículo cuarenta seis de la Ley de Fondos de Titularización
Representante de los Tenedores de Valores	SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Patrimonio	USD 10,000,000
Naturaleza	Valores de Titularización - Títulos de Participación
Número de Valores	Hasta 15,000
Agente Colocador	Hencorp S.A. de C.V.
Calificación de Riesgo	N-1 (PCR SLV)

**Costos Variables**

Colocación en Mercado Primario (Casa Colocadora)	0.14125%	Sobre el monto colocado
Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores)	0.14125%	Sobre el monto colocado
Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL) <sup>1</sup>	0.0014%	Sobre el valor de los contratos
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.0300%	Sobre el monto emitido, con un monto máximo de \$4,500 por cada tramo o serie a colocar
Comisión por Transferencia (CEDEVAL)	0.07345%	Sobre el monto colocado
Comisión de Pago de Dividendos (CEDEVAL)	0.0480%	Sobre el monto de cada pago de dividendos
Comisión por Estructuración	0.5000%	Sobre el monto colocado, pagaderos

<sup>1</sup> Mensual sobre el total de activos titularizados.

		al momento de la colocación
Comisión por Administración	\$ 75,000	Con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera mensualmente
<b>Costos Iniciales Fijos<sup>2</sup></b>		
Inscripción de la Emisión en BVES	\$ 1,145	
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	\$ 1,000	
Prospectos, Papelería y Comercialización	\$ 4,000	
Servicios Legales	\$10,000	Pagaderos al momento de la colocación
Estudio de tercero independiente	\$15,000	
<b>Servicios de Custodia de Documentos</b>		
Depósito Inicial de Documentos	0.0005%	Sobre el valor de los contratos
Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados)	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
<b>Costos Periódicos Fijos<sup>3</sup></b>		
Clasificaciones de Riesgo	\$ 10,000	
Auditor Fiscal y Externo	\$ 2,800	
Representante de los Tenedores de Valores	\$ 10,000	

<sup>2</sup> Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

<sup>3</sup> Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

Publicaciones	\$ 3,000	
Perito Valuador	\$ 5,000	
Constancias	\$ 10	Pagaderos mensualmente

## **Factores de Riesgo**

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación se enumeran a continuación:

### **Riesgos del Fondo de Titularización**

#### Riesgo de Mora

Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización. 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 los Arrendantes y el FTIHVSE01, 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 SANTA ELENA CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el arrendante hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.

#### Riesgo Estratégico

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA 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 FTIHVSE01.

#### 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 encuentra el Inmueble está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de oficinas de alto prestigio y otros.

#### 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

#### Riesgos Asociados al Financiamiento del Proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto Torre Santa Elena I. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación.

#### Riesgo de Fallas en la Construcción y Atraso en la Obra

Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto Torre Santa Elena I, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

#### Riesgo en la Estimación o Contratación de la Demanda

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto Torre Santa Elena I, no se pueda producir el arrendamiento de los espacios disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles arrendantes del Fondo de Titularización.

#### Riesgos asociados al incremento de costos

Es el riesgo que, durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el espacio para el financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación.

#### Riesgo de Incompatibilidades Técnicas

Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.

#### Riesgos Legales por Incumplimiento de Contratos con Terceros

Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor

### **Riesgos de la Emisión**

#### Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la venta de los valores en que ha invertido en el mercado secundario, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de otros mecanismos del mercado de capitales. Los inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario.

#### Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atiendan al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversionistas.

“El Fondo de Titularización de Inmuebles (denominación) 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 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.”