

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal 1

Objeto del Fondo	de conformidad al artículo cuarenta seis de la Ley de Fondos de Titularización
Representante de los Tenedores de Valores	LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Patrimonio	USD 60,000,000
Naturaleza	Valores de Titularización - Títulos de Participación
Número de Valores	Hasta 6,000,000
Agente Colocador	Hencorp S.A. de C.V.
Calificación de Riesgo	N-1 (SCRiesgo)

Costos Iniciales proporcionales al Monto Colocado

Colocación en Mercado Primario (Casa Colocadora)	\$20,000.00	
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%	Sobre el monto colocado

Costos Iniciales sobre el Monto de Emisión

Comisión por Estructuración Titularizadora ¹	0.30%	
Comisión de Administración ²	0.40%	
Comisión de Custodia de Valores (CEDEVAL) ³	0.03390%	
Comisión por Transferencia de Valores (CEDEVAL)	0.00113%	Sobre el monto colocado de la Emisión

¹ Costo sobre el valor del proyecto. Para estos efectos, el valor del proyecto se ha estimado en US\$60,000,000. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización y deducida del monto a liquidar a los Originadores.

² Con Cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta la liquidación del Fondo, La Comisión por Administración es anual, calculada sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US\$10,000.00 mensuales y un máximo de US\$20,000.00. En caso de modificaciones a la estructura de titularización por causas no imputables a la Titularizadora, esta obrará hasta el cero punto un por ciento del valor del total de activos, con un mínimo de US\$10,000.00

³ Con un monto máximo de US\$581.95 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

Registro de la Emisión en Registro Público Bursátil ⁴	0.015%
--	--------

Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión por la Casa Corredora	\$1,000.00
Inscripción de emisión en BVES	\$1,293.850
Servicios Legales y Notariales ⁵	Hasta \$15,000.00
Prospectos y certificados	\$700.00
Publicaciones de colocación	\$1,200.00

Costos Periódicos (anuales)

Clasificaciones de Riesgo	Inicialmente con un monto hasta \$15,000.00
Auditor Externo y Fiscal ⁶	Inicialmente hasta \$4,000.00
Representante de Tenedores ⁷	\$10,000.00
Perito Valuador de los Activos	Hasta \$6,000.00
Publicaciones de Estados Financieros	\$5,000.00
Papelería y otros gastos varios	\$500.00

⁴ Costo sobre el monto autorizado de la emisión, con un máximo a pagar de US\$15,000.00.

⁵ Pagadera al momento de la colocación.

⁶ A partir del segundo año, deberá contratarse un Auditor Fiscal, cuyos honorarios están incluidos en el costo de los auditores

⁷ El costo tendrá un incremento de US\$500.00 a la cuota anual cada 2 años, revisable a los 12 años.

Legalización de Folios	\$75.00	
Servicios de Custodia de Documentos		
Depósito Inicial de Documentos	0.0005%	Sobre el valor de los contratos
Constancias, Certificaciones y Estados de Cuenta adicionales	\$10.00	Pago mensual
Retiro de Documentos	0.0050%	Único pago sobre valor de los contratos
Comisión sobre pago de dividendos	0.04800%	Sobre el monto de dividendos pagados

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 Proyecto que podrían afectar a los Activos Titularizados y la generación de Flujos de los mismos

Riesgo Legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero. La inversión puede ser afectada si existen cambios en la regulación o leyes que inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, la inversión puede

perjudicarse por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos y aplicación de la normativa vigente en la estructura del Fondo de Titularización. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

Riesgo Sistémico y de Precio

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros).

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles construidos del Fondo de Titularización; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio de los inmuebles asumido por el inversionista.

Mitigación: Se minimiza incluyendo condiciones y/o garantías relacionadas directamente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de las Partes en los contratos de arrendamiento, con el fin de establecer controles legales y operativos para reducir el impacto y deterioro en la liquidez en situaciones de crisis tales como una recesión del sector inmobiliario, cambios en la inflación u otra situación externa que afecte el cumplimiento de las responsabilidades.

Riesgos asociados al incremento de costos en el desarrollo del proyecto

Es el riesgo de que los costos considerados para el Fondo de Titularización pueden elevarse fuera de las holguras estimadas por factores inesperados como los cambios abruptos en los precios el proyecto de construcción.

Mitigación: Este riesgo no aplica por tratarse de un Fondo de Inmuebles existentes.

Riesgo de Siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos

desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros. La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

Riesgo de Localización del Proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que están localizados los inmuebles y a los cambios que puede enfrentar cada lugar donde se encuentra ubicado el inmueble. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por diferentes factores, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar administrar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para cada inmueble, y estudios de factibilidad en caso de realizar mejoras y/o ampliaciones a dichos inmuebles.

Riesgo de Desocupación y Contracción de la Demanda

El riesgo de desocupación y contracción de la demanda está relacionado a que, por una serie de obstáculos del arrendatario del inmueble, este puede permanecer desocupado por un tiempo prolongado, afectando los ingresos percibidos por el alquiler del inmueble. Por lo tanto, el Fondo de Titularización deberá incurrir en gastos no presupuestados.

Mitigación: Debido a que cada uno de los inmuebles es uno de los principales recursos para que los Originadores puedan efectuar sus operaciones y la venta de sus productos y servicios, la mitigación de este riesgo se efectúa por medio del arrendamiento de los inmuebles por los Originadores del Fondo de Titularización. Además, la administración adecuada de este riesgo es mediante estudios de mercado con la finalidad de conocer el crecimiento de la demanda y la plusvalía de cada uno de los inmuebles.

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual de los inmuebles dentro del Fondo de Titularización, lo cual afecta la rentabilidad del fondo.

Mitigación: Este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

Riesgo de Fallas en la Construcción

Se refiere al riesgo relacionado con el daño, deterioro, destrucción o averías en los inmuebles que forman parte del Fondo de Titularización, ocasionado por diferentes factores tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo Riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles construidos. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

Riesgo de Crédito

Riesgo de crédito y contraparte es la posibilidad de pérdida, debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una contraparte, entendida esta última como un prestatario o un emisor de deuda.

Mitigación: La Sociedad Administradora del Fondo, lleva un registro y seguimiento de las fechas de cumplimiento de los pagos del Fondo de Titularización, verificando que estos cumplan con lo establecido en los contratos.

Riesgo de Contraparte en la Adquisición y Venta de Inmuebles

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de adquirir y/o vender inmuebles el cual genera un impacto en la liquidez por la inversión realizada, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación de los inversionistas.

Mitigación: Este riesgo se mitiga estructurando en el documento que traslada la propiedad que el pago a los Originadores se realiza hasta que se colocan los títulos en la Bolsa de Valores. Por tanto, la propiedad del inmueble al Fondo de Titularización siempre sucede antes que el pago a la contraparte.

Riesgos Asociados al Financiamiento del Proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que se necesita en proyectos de ampliación y mejoras. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el Fondo de Titularización no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir y/o realizar los proyectos de ampliación y mejoras, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

Riesgo Reputacional

El riesgo reputacional es la posibilidad de incurrir en pérdidas producto del deterioro de la imagen y/o percepción pública negativa de la entidad como consecuencia de no concretar oportunidades de negocio, por falta de capacitación del personal clave, fraudes o errores en la ejecución de una operación.

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

Riesgos Asociados a las Incompatibilidades Técnicas establecidas en el Estudio de Factibilidad o en los Planos, en el desarrollo del Proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, en proyectos de ampliación y mejoras, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos preaprobados con aquellas de los planos "como construido", lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas por atrasos en los tiempos establecidos en los cronogramas que forman parte de los documentos contractuales de desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

Riesgos Legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas provenientes del incumplimiento de las contrapartes en los contratos pactados con terceros para el desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

Riesgos del Originador y su Sector Económico

Riesgo de Lavado de Dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación con los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejerce adicionalmente los controles correspondientes.

Otros Factores de Riesgo

Riesgos Operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria, entre otros).

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

Riesgos de Liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos dará mayor liquidez al mismo.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

“El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal 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 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.”