

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02

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 6,000,000
Naturaleza	Valores de Titularización - Títulos de Participación
Número de Valores	Hasta 10,000
Agente Colocador	Hencorp S.A. de C.V.
Calificación de Riesgo	N-2 (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) ¹	0.0014%	Sobre el valor de los contratos, pagadero de forma mensual
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.0300%	Sobre el monto emitido, con un monto máximo de \$581.95 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	1.0000%	Sobre el monto colocado, pagaderos

¹ Mensual sobre el total de activos titularizados.

		al momento de la colocación
Comisión por Administración ²	0.5000%	Sobre el Activo Neto del Fondo, con un monto mínimo de \$5,000.00
Costos Iniciales Fijos³		
Inscripción de la Emisión en BVES	\$ 1,145	
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	\$ 1,000	
Estudio de Independiente Tercero	\$ 5,000	
Servicios Legales	\$10,000	Pagaderos al momento de la colocación
Prospectos, papelería y comercialización	\$4,000	
Servicios de Custodia de Documentos		
Depósito Inicial de Documentos	0.0005%	Sobre el monto de la emisión
Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados)	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
Costos Periódicos Fijos⁴		
Clasificaciones de Riesgo	\$ 12,000	
Auditor Fiscal y Externo	\$ 2,800	
Representante de los Tenedores de Valores	\$ 12,000	
Publicaciones	\$ 3,000	
Perito Valuador	\$ 5,000	

² Tasa anual pagadera mensualmente.

³ Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

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

Comisionista

\$5,000

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 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 el Originador y sus arrendatarios, 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 EL ENCUESTRO CERO DOS 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 EL ENCUESTRO CERO DOS 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 FTIHVEE CERO DOS.

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, industrial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona, sin mencionar la cercanía con diversas carreteras principales.

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 El Encuentro Valle Dulce. 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.

Riesgos de fallas en la construcción y atraso de la obra

Es el riesgo relacionado a errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto El Encuentro Valle Dulce, 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 vigilancia por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

Riesgo en la estimación o contracción de la demanda

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto El Encuentro Valle Dulce, no se pueda producir el arrendamiento de los locales comerciales 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 especio 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 teceros

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

Es el riesgo de enfrentar atrasos, contratiempos o demoras imprevistas que imposibiliten el cumplimiento de los tiempos establecidos en el Cronograma para el Desarrollo del Proyecto. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgados por el Constructor, además de las labores realizadas por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización, el cual se encarga de velar por el cumplimiento de los plazos establecidos en el cronograma para el desarrollo del proyecto.

Riesgo de desocupación

El riesgo de desocupación se refiere al riesgo de abandono de los inquilinos de los inmuebles, afectando los ingresos a percibir en concepto de canon de arrendamiento. Este riesgo se mitigado por la naturaleza de largo plazo de los contratos de arredramiento. Adicionalmente, en los contratos se acostumbra a incluir una cláusula con un "periodo forzoso" de arrendamiento, el cual representa una parte significativa del plazo de los contratos.

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 atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

Riesgos Específicos del Originador y su Sector Económico

Riesgo del Originador y su Sector Económico

El riesgo del Originador está ligado al riesgo del sector económico al que pertenece, en este caso se relaciona al riesgo del sector inmobiliario, el cual está definido como el riesgo producido por la dificultad de encontrar inquilinos o compradores para los inmuebles. En el FTIHVEE 02, este riesgo se ve mitigado ya que a la fecha existen negociaciones para el alquiler de los inmuebles que conforman el Fondo, con plazos de pacto forzoso que rondan entre los diez y quince años, lo cual otorga mayor aseguramiento y predictibilidad de los flujos en el tiempo. Adicionalmente, el riesgo de la operación propia Originador es inocuo para el Fondo de Titularización, dado que este únicamente cumple la función de transferir el activo al Fondo de Titularización por lo que la operación del Originador no compromete ni los flujos ni los activos transferidos al Fondo de Titularización.

Riesgos de la Sociedad Administradora de la Emisión

Riesgo de Mercado

Este riesgo está relacionado con las fluctuaciones en el valor de mercado y de la liquidez en el mercado secundario de las inversiones que la empresa realice con recursos de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan sean invertidos.

Riesgo Crediticio

Este riesgo está relacionado con la solvencia del emisor de los instrumentos en que se inviertan recursos propios o de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan serán invertidos.

Riesgo Legal

Este riesgo está asociado principalmente con los contratos utilizados en el proceso de titularización e incluye, pero no se limita, a los siguientes contratos:

- Contrato de Compraventa
- Contrato de Comisión para la Administración de los Activos Titularizados
- Contrato de Titularización
- Contrato de Calificación de Riesgo
- Contrato con el Agente colocador de los valores de titularización en el mercado
- Contrato de depósito y custodia

Los contratos antes mencionados deben considerar el riesgo legal de malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, consistente con las políticas generales del Grupo Hencorp, hará especial énfasis en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero, conforme se define en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador, publicada el 23 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial. Al respecto, se identifica en los fondos a través de la emisión de valores de titularización en el mercado de valores como uno de los principales riesgos de lavado de dinero en la actividad de la empresa. Por ello, y como política general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora requerirá declaraciones juradas a las contrapartes con que opere en la colocación de los valores de titularización, solicitando la declaración de que dicha contraparte se encuentra en cumplimiento con lo normado en el Capítulo IX del Instructivo de Operatividad Bursátil aprobado en sesión JD-08/2007 de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores, celebrada el 24 de abril del 2007, el cual a su vez fue aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de resolución RSTE-01/2007 de fecha 28 de noviembre del 2007.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha identificado los siguientes aspectos operativos que deben incluir los contratos relacionados a un proceso de titularización:

- La transferencia del activo subyacente debe considerarse una venta verdadera, después de la cual el Originador no debe contar con control directo o indirecto sobre dicho activo.
- Traslado irrevocable del activo subyacente al Fondo de Titularización.
- El activo subyacente no es embargable, ni sujeto a ningún tipo de medida

cautelar o preventiva por los acreedores del Originador o de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

- Evitar contingencias por acción “oblicua pauliana,” acción fraudulenta de venta del activo subyacente por parte del Originador, a través de la cual se intenta, por ejemplo, generar la quiebra del Originador en perjuicio de sus acreedores.

En general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se concentrará en analizar los contratos legales operativos del proceso de titularización de tal forma que se evite la re-caracterización legal de una titularización.

Riesgo de Contraparte/Administrador

Este riesgo está relacionado con la solvencia y capacidad operativa del administrador de los activos subyacentes de la titularización, el cual bajo el esquema de trabajo establecido por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se procura que tenga acceso a la liquidez del Fondo de Titularización mediante la facturación directa al Fondo y lo dispuesto respecto a las cuentas que abrirá el mismo. Este riesgo de solvencia y operativo deberá ser evaluado y la contraparte autorizada internamente en la empresa para cada proyecto de titularización.

Con base en las políticas y procedimientos de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, la empresa evaluará la conveniencia de designar un administrador de respaldo, empresa que adoptaría la labor de administración de los activos titularizados en caso se establezca un aumento significativo en el riesgo de contraparte del Administrador designado originalmente.

“El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos 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.”