	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Participación		
29-10-26	Nivel 2	
30-04-26	Nivel 2	

FELLER RATE CONFIRMA EN "NIVEL 2" CON PERSPECTIVAS "ESTABLES" AL FONDO DE TITULARIZACIóN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO.

30 OCTUBRE 2026 | SAN SALVADOR, EL SALVADOR

Feller Rate ratificó en "Nivel 2" con perspectivas "Estables" al Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno – FTIHVALPH UNO.

El Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno – FTIHVALPH UNO tiene como objetivo el desarrollo y posterior venta del Proyecto Inmobiliario "8VII Homes" y con ello generar una rentabilidad a través de dividendos a los tenedores de los valores. El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 13 niveles de apartamentos más 1 nivel de sótano, 4 niveles de estacionamientos y 1 nivel de azotea, con un total de 104 unidades habitacionales. El proyecto está situado en 87 Avenida Norte y 7° Calle Poniente, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

La clasificación "Nivel 2" "asignada al Fondo se encuentra sustentada en la estructura legal de la transacción, la culminación del proyecto "8VII Homes", el avanzado nivel de comercialización alcanzado, la transición de su fase constructiva a ejecución de venta, y la experiencia de las partes responsables de la operación del Fondo. En contrapartida, son considerados como factores de riesgo la concentración de los activos en un único proyecto, el endeudamiento para financiar su desarrollo, la dependencia de la generación de liquidez respecto del ritmo de ventas y escrituración, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas que puede impactar en el valor de los activos.

El Fondo fue constituido con el propósito exclusivo de desarrollar y comercializar el proyecto inmobiliario 8VII Homes". La venta del inmueble generará la rentabilidad para los tenedores de valores a través de la distribución de dividendos. El proyecto está conformado por una torre residencial de 13 niveles distribuidos en 104 unidades habitacionales, cuatro niveles de estacionamientos y un nivel de azotea. A la fecha del reporte, la construcción del inmueble ha sido concluida, y la gestión del Fondo se encuentra estrictamente orientada a la comercialización y escrituración de las unidades.

El originador del proyecto es Heritage Developments, S.A. de C.V., sociedad constituida en El Salvador en 2022. Esta empresa se enfoca en el desarrollo de proyectos de construcción y en la comercialización, el alquiler y la venta de inmuebles. Una vez que los activos sean aportados al Fondo, el desarrollo también recaerá en el originador, quien designó como constructor de la obra a Inversiones Omni, S.A. de C.V., empresa salvadoreña con más de cuarenta años de experiencia en el rubro de la construcción. Por otra parte, la administración del inmueble será realizada por Alpha Inversiones, S.A. de C.V. (propietaria de Heritage Developments, S.A. de C.V.), empresa enfocada en el desarrollo de proyectos de construcción y en la comercialización, el alquiler y la venta de inmuebles, con más de cinco años de experiencia en el rubro. De acuerdo con la Titularizadora, el Fondo a vendido el 68.1% de las unidades de apartamentos del proyecto, el resto 23,1% esta con promesa de venta y el resto reservado.

El Fondo tiene aprobación para emitir hasta US$16 millones, equivalentes a 16.000 valores de titularización, con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada uno, que podrá ser colocada en varios tramos. El 26 de marzo de 2026, se realizó la colocación del primer tramo por $US100 mil.

A junio de 2026, el Fondo registró activos por US$27,92 millones, el 80,2% corresponde a los inmuebles de la torre de apartamentos por US$22,38 millones. La concentración en activos inmobiliarios determina una elevada dependencia de su comercialización y

eventual conversión en efectivo.

La deuda bancaria concentró el 62,6% del activo, y ascendió a US$17,5 millones, y es 12,7 veces el patrimonio neto a junio de 2026. El préstamo con Banco de América Central tiene un plazo contractual de 17 meses desde mayo de 2026. Su amortización está vinculada a la aplicación del 85% del valor de cada apartamento durante la escrituración y venta. Lo que en opinión de Feller Rate, prioriza el repago bancario, aunque restringe los recursos remanentes para otros compromisos, condicionando su desempeño al ritmo de cobros.

El fondo registró ingresos inmobiliarios por US$3,14 millones y costos de venta por US$2,98 millones, con una utilidad bruta de US$160,77 mil y un margen bruto de 5,1% al cierre de junio de 2026. Consistente con la estructura de propósito exclusiva de venta en su etapa intermedia, el margen es limitado para absorber mayores cargas financieras y estructura de gastos.

El uso de los fondos recaudados fue destinado a la compra de los inmuebles con sus construcciones y a suplir en parte las necesidades de capital para el desarrollo de estos inmuebles. También puede ser utilizado como capital de trabajo del Fondo de Titularización u otros fines que determina el Contrato de Titularización.

La liquidez esperada por la venta de apartamentos del Fondo será baja. Se considera un flujo de efectivo proveniente de la comercialización de las unidades habitacionales, una vez que se completen todos los trámites de escrituración necesarios para el desembolso de esos pagos. En consecuencia, se espera distribuir dividendos mensuales a los tenedores, luego de cubrir los compromisos tributarios, financieros y operacionales, según lo señalado en la Política de Distribución de Dividendos del Fondo de Titularización. Por otra parte, el Fondo de Titularización mantiene deuda bancaria asociada al financiamiento del proyecto y podrá alcanzar un endeudamiento de hasta el 150% del valor del patrimonio autónomo. Sus activos podrán otorgarse en garantía, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

Contacto: Marco Orantes - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los Miembros del Consejo de Clasificación serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes. Asimismo, no constituirá en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la bolsa de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Clasificadora la verificación de la autenticidad de esta. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad