

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH

Comité No. 31/2023		
Informe con EEFF al 30 de junio de 2022	Fecha de comité: 24 de febrero de 2023	
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Fondos de Inversión / El Salvador	
Equipo de Análisis		
Emerson Rodríguez erodriguez@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com	(+503) 2266-9471
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES		
Fecha de información	jun-22	
Fecha de comité	24/02/2023	
Fondos de inversión y fondos mutuos	A ₁	
Perspectiva	Estable	

Significado de la clasificación:

Escala de calificación de fondos de inversión y fondos mutuos: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio, de las fortalezas y debilidades de la administración y de la capacidad operativa son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo.

“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita”.

“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 serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes”.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-país.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Racionalidad

En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar la clasificación de riesgo de **A₁** al **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth** con perspectiva **‘Estable’**, con información auditada al 30 de junio de 2022.

La clasificación se fundamenta en la política de inversión moderada del Fondo, la cual permitirá invertir en inmuebles de tipo comercial ubicados en zonas urbanas e industriales, prioritariamente de San Salvador y otras zonas urbanas del país y en menor medida en títulos de valor. Además, se destacan las adecuadas políticas de inversión, liquidez, endeudamiento y de distribución de beneficios. Asimismo, se toma en cuenta la trayectoria profesional de los miembros del comité de inversiones, así como las políticas y procedimientos de la gestora y los sistemas de información que darán soporte a las operaciones del Fondo.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Diversificación en las inversiones que puede realizar el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth.** De acuerdo con la política de inversión del Fondo, este tiene como objetivo invertir en inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento de Inversión. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios.
- **Administradora del Fondo tiene respaldo del grupo Hencorp, además, amplia experiencia de su Junta Directiva y Plana Gerencial.** El 99.99% de las acciones de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., pertenecen a Hencorp G Holding, S. de R.L., tenedora de acciones con sede en Panamá desde diciembre de 2020. Además, cuenta con una Junta Directiva y una Plana Gerencial que posee una amplia trayectoria profesional en el sector financiero y mercado de capitales. Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., funcionará bajo el régimen de capital fijo, en plazo indefinido, con la finalidad de administrar Fondos de Inversión. El número de acciones alcanzan las 55 miles, a un valor nominal de US\$10.00 cada una.
- **Políticas de Inversión con un perfil moderado:** De acuerdo con lo establecido en las políticas de inversión el tipo de inmuebles que podrán generar ingresos por arrendamiento debe ser de tipo comercial, además de estar ubicados prioritariamente en los distintos distritos del Área Metropolitana de San Salvador u otras zonas urbanas de El Salvador, constituyendo una inversión de mediano a largo plazo para un perfil de inversionista moderado. Asimismo, posee una serie de límites de inversión en materia de arrendamiento, en la cual especifica que los ingresos de un arrendatario individual, ya sea persona natural o jurídica, no podrán exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo; mientras que un inmueble no podrá concentrar más del 80% del patrimonio del Fondo.
- **El Fondo opera con políticas que garantizan el buen funcionamiento.** Respecto a la política de liquidez, los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes escenarios (i) solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones; (ii) las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos; (iii) los activos podrán vender en caso de la liquidación del Fondo. Por su parte, la política de endeudamiento establece que el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio (66.66% de los Activos del Fondo), estas incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Por último, la emisión posee una adecuada política para la distribución de beneficios, la cual determina que el Fondo pagará los beneficios netos percibidos durante el periodo, con una frecuencia mensual.

Factores claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Incremento en la calidad crediticia del portafolio manteniendo una adecuada diversificación de este.
- Sostenida estabilidad en los indicadores de duración del fondo de inversión.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

- Incremento sostenido y significativo de los indicadores de duración del fondo de inversión.
- Deterioro en la calidad crediticia de los instrumentos que conforman el portafolio, reflejando un aumento en la concentración de este.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Fondos de Inversión (PCR-SV-MET-P-080, El Salvador), vigente desde el 25 de noviembre de 2021. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

- **Riesgo Fiduciario:** Reglamento interno, reglamento del comité de inversiones, plan de negocios, sistema gestor web, manuales, comités, estados y proyecciones financieras.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** Por ser un instrumento que aún no está en operaciones en el mercado, dado que no tiene la autorización por el ente regulador, no posee información histórica, asimismo, no posee avalúos de los inmuebles a invertir.
- **Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la capacidad del Fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de beneficios.

Hechos relevantes

- El 18 de marzo de 2022, Hencorp S.A de C.V, Casa de Corredores de Bolsa, fue autorizada para prestar el servicio de comercialización de cuotas de participación de Fondos de Inversión Abiertos Locales que administre Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-13/2022.
- El 18 de febrero de 2022, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-8/2022, acordó Autorizar, a partir de esta fecha, el inicio de operaciones de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
- El 16 de junio de 2021 se constituyó Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., como una sociedad salvadoreña de naturaleza anónima de capital fijo y duración indeterminada.

Panorama Internacional

El Banco Mundial en su informe "Perspectivas económicas mundiales" prevé una desaceleración de la actividad económica desde una tasa de 5.7% en 2021 hasta 2.9% en 2022, producto de dos años de pandemia y como resultado de la intensificación de los efectos secundarios de la invasión de la Federación Rusa a Ucrania. La guerra en Ucrania ha generado un aumento de los precios de los productos básicos y energía, generando disrupciones en la oferta, aumentando la inflación, la inseguridad alimentaria y la pobreza, al mismo tiempo que genera condiciones financieras más restrictivas e incrementa la incertidumbre en los mercados.

A partir del año 2020, donde se alcanzaron valores mínimos, la inflación ha registrado aumentos como efecto de la recuperación de la demanda mundial, cuellos de botella en la oferta y el alza marcada de los precios de los alimentos y la energía, sobre todo desde la invasión de Rusia a Ucrania. Bajo este contexto, se esperaba que el punto inflacionario más alto se produjera a mediados de 2022, pero a pesar de su posterior desaceleración, se mantenga en niveles altos para el final del año e incluso por encima de las metas fijadas por los bancos centrales en los años próximos. Lo anterior, sumado a la desaceleración del crecimiento económico propicia un incremento del riesgo de estanflación, presionando a las economías emergentes a reforzar sus reservas fiscales y externas, fortalecer su política monetaria e implementar reformas económicas para su crecimiento.

La guerra en Ucrania afecta en distinta medida a las economías, por medio de los impactos en el comercio, producción mundial, precios de los productos básicos, inflación y tasas de interés. Se espera que los efectos secundarios más graves se produzcan en la región de Europa y Asia Central con una marcada reducción en la producción. Solamente algunos países exportadores de energía resultarán beneficiados por el aumento de dichos precios, no obstante, las economías emergentes y en desarrollo experimentarán un riesgo de deterioro por intensificación de las tensiones geopolíticas, aumento de la inflación, escasez de alimentos, incremento de los costos financieros, nuevos brotes de Covid-19 y desastres naturales.

Para la región de Latinoamérica y el Caribe, El Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.5% en 2022, luego del 6.7% registrado en 2021 producto del repunte posterior a la pandemia. La desaceleración del crecimiento se debe al endurecimiento de la situación financiera, el debilitamiento de la demanda externa, la creciente inflación y la incertidumbre en materia de políticas fiscales en algunos países aunado a los efectos de la desaceleración de la economía mundial y al impacto de la guerra en Ucrania en los precios de la energía y productos básicos. Para la región centroamericana se prevé un crecimiento de 3.9%, afectado por la actividad de la economía en EE. UU., que provocará una menor demanda de exportaciones y niveles de remesas más bajos.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigen hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. Según la actualización de las "Perspectivas de la Economía Mundial" de julio de 2022 del Fondo Monetario Internacional, los diferenciales de riesgo de emisores por debajo del grado de inversión han aumentado en 104 puntos básicos desde abril de 2022 y aproximadamente un tercio de los emisores de mercados emergentes tienen bonos cotizando con rendimientos en exceso del 10%, alcanzando un máximo posterior a la crisis financiera global y evidenciando un deterioro de la situación fiscal de los países.

Desempeño Económico

Al mes de mayo de 2022, de acuerdo con la información disponible en el Banco Central de Reserva, la actividad económica del país, medida a través del índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), registró un crecimiento de 4.1% respecto al mismo periodo del año anterior. Este índice aún se mantiene por encima del promedio de niveles prepandemia y marca una ligera tendencia de mejora respecto a los primeros meses de 2022, a pesar de las condiciones inflacionarias globales por el aumento de precios de las materias primas, alimentos y energía. Los sectores que muestran un mayor dinamismo de crecimiento son las actividades de Administración Pública y Defensa con 7.06%, Construcción 6.57%, Comercio 5.68% y Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas 5.26%.

Al analizar el crecimiento del PIB por el enfoque del gasto, se observa un aumento del consumo privado de 4.1%, influenciado por el dinamismo de la actividad económica y la recepción de remesas en los hogares. Adicionalmente el consumo público registra un aumento de 3.1% al primer trimestre comparado con su periodo similar del año anterior. Estos factores, sumados al incremento de las importaciones que reportaron una tasa de 10.7%; compensaron la reducción en la formación bruta de capital que reportó una disminución de 3.4%, en contraste con el crecimiento reportado en las exportaciones el cual alcanzó una tasa de crecimiento de 10.9%. Por su parte, las remesas a junio de 2022 reportaron una tasa de 3.5%, totalizando los US\$3,778.7 y a marzo representaron el 23.3% del PIB comparada con el 25.6% del periodo similar anterior.

Producto de las condiciones económicas nacionales y globales, a junio de 2022 el índice de precios al consumidor (IPC) se ubicó en 7.8%, marcando una tendencia al alza desde el inicio de año y alcanzando su máximo histórico en las últimas décadas. Dicho comportamiento se asocia a la alta dependencia de productos de consumo importados, en su mayoría relacionados con alimentos que provienen de Estados Unidos, al aumento de los precios de los combustibles, así como a los problemas geopolíticos que han causado distorsiones en los mercados de bienes y en las cadenas de abastecimiento. Los sectores que presentan mayor incremento son el de Alimentos y Bebidas no alcohólicas (14.19%), Muebles y artículos para el hogar (9.52%), Recreación y Cultura (9.12%), Bienes y Servicios Diversos (7.83%) y Restaurantes y Hoteles (7.54%).

Por otra parte, el sistema financiero presentó un crecimiento de la cartera bruta de 9.43% alcanzando los US\$16,783.0 millones (junio 2021: US\$15,336.5 millones), debido a la buena dinámica presentada en las actividades de intermediación financiera. Por su parte, los depósitos alcanzaron los US\$17,505.1 millones con una tasa de crecimiento interanual de 3.63%. Adicionalmente, el spread financiero se ubicó en 1.7%, reportando una reducción respecto a junio de 2020, donde se ubicó en 2.7% debido a la reducción de la tasa de interés activa para préstamos hasta un año plazo que se situó en 6.2% (junio 2021: 6.5%); mientras que la tasa de interés pasiva para depósitos de 180 días se fijó en 4.5%, evidenciando un incremento importante desde junio de 2021, donde se ubicó en 3.8%.

En cuanto a la situación fiscal del país, en el primer semestre del año se reporta una mejora en el déficit fiscal al ubicarse en US\$61.3 millones, con una reducción de -88.2% comparado con el reportado al mismo periodo del año anterior. Este comportamiento se debe a un incremento en los ingresos corrientes en 17.4% (US\$628.2 millones), influenciado por el aumento de los ingresos tributarios (+US\$555.7 millones) que se derivan del pago de Impuestos al Valor Agregado (IVA) y Renta, producto de una buena dinámica económica en el primer semestre. Adicionalmente, también se produjo un aumento por contribuciones a la seguridad social (+US\$43.1 millones).

A pesar de la mejora en el déficit fiscal a junio de 2022, el endeudamiento público ha incrementado en 5.7% (US\$1,330.7 millones) respecto a junio de 2021, con un aumento de la deuda pública interna de 5.9% (US\$702.0 millones) y deuda pública externa de 5.6% (US\$628.8 millones). El nivel de endeudamiento de El Salvador que a diciembre de 2021 se ubicaba en 83.9% del PIB, constituye la mayor preocupación de los mercados financieros, ante las dificultades del gobierno para lograr un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional que le permita cumplir con sus obligaciones, específicamente los vencimientos de Eurobonos que vencen en 2023 y 2025 por \$1,600 millones. Esto ha propiciado un incremento en el indicador de riesgo soberano que ha alcanzado niveles históricos en las últimas décadas al ubicarse al cierre de junio en 27.0%.

Respecto a la balanza comercial, se ha experimentado un buen dinamismo a junio de 2022, donde las exportaciones FOB alcanzaron una tasa de crecimiento de 16.8% (US\$546.6) y totalizaron US\$3,802.3 millones. La industria manufacturera representó el 75.6% del total de exportaciones, alcanzando los US\$2,876.1 millones y que con respecto a junio de 2021 reportaron un aumento de 15.1% (US\$377.8 millones). Por su parte, las importaciones alcanzaron un monto de US\$8,934.4 millones, correspondiente a una tasa de crecimiento interanual de 27.2% (US\$1,908.6 millones) producto de una buena dinámica de consumo de los salvadoreños que han demandado bienes importados.

Finalmente, las expectativas de crecimiento de la economía local se ven limitadas dadas las condiciones económicas globales. El Banco Central de Reserva ha revisado a la baja su proyección de crecimiento de la economía de El Salvador y al 30 de junio estimaba un crecimiento de 2.6% comparado con el 4.0% proyectado en enero. Según el BCR, este ajuste en la tasa de crecimiento de la economía está influenciado por los elevados precios a nivel nacional e internacional y la desaceleración significativa de la economía mundial. De forma similar, el Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.7% en su informe de Perspectivas Económicas Mundiales a junio de 2022.

Sector Fondos de Inversión

A junio 2022, los fondos de inversión autorizados en El Salvador son gestionados por tres entidades: Gestora Banagrícola, Atlántida Capital S.A (Atlántida Capital), y SGB Fondos de Inversión S.A (SGB); estas ofrecen diferentes tipos de fondos según el plazo: corto, mediano y largo plazo; y por tipo: abiertos y cerrados. En total, existen siete

fondos de inversión de los cuales cinco son fondos abiertos (tres de corto plazo y dos fondos de mediano plazo) y dos son fondos cerrados (fondo de inversión inmobiliario y fondo de inversión de capital de riesgo), destacando que ambos pertenecen a Atlántida Capital.

A la fecha del análisis, el patrimonio consolidado de los siete fondos ascendió a US\$ 430,244 miles, equivalente a una tasa de crecimiento de 68.09% (+US\$174,281 miles) respecto a junio 2021, debido a la incorporación del fondo de inversión cerrado de capital de riesgo y el crecimiento del fondo de inversión cerrado inmobiliario en 1.18 veces (+US\$21,425 miles). En contraste, los fondos de inversión abiertos de corto plazo presentaron un decrecimiento en conjunto de -23.40% (-US\$44,093 miles).

Por su parte, Atlántida Capital obtuvo un holgado crecimiento de 3.13 veces (+US204,482 miles) derivado del crecimiento de sus fondos cerrados (Inmobiliario y de Capital de riesgo). Con base en lo anterior, Atlántida Capital presenta la mayor participación en el patrimonio total del mercado con un 62.68%, seguido con SGB con una representación de 21.50% y Banagrícola (15.82%).

Análisis del Sector Inmobiliario

De acuerdo con el Sistema de Cuentas nacionales de El Salvador (SCNES) utilizada por el BCR, el sector inmobiliario se define como “todas aquellas actividades de arrendadores, agentes y/o corredores dedicados a la compra o venta de bienes raíces, alquiler de bienes raíces y prestación de otros servicios inmobiliarios”. A la fecha de análisis se presentó una tasa de crecimiento del PIB real del sector inmobiliario de 3.4%, menor a los resultados reportados a junio 2021 (7.3%), pero en sintonía con el crecimiento mostrado por el sector construcción. En términos nominales, el PIB de las actividades inmobiliarias para la fecha de análisis se ubicó en US\$496 millones, reflejando un leve incremento de 5.9% respecto al año anterior y representando el 6.3% del PIB nominal, por lo que el sector muestra expectativas de crecimiento considerando la diversidad de proyectos inmobiliarios que se encuentran en ejecución.

Por el lado del sector construcción, para el primer semestre se observó una recuperación sustancial de 6.6% respecto a los resultados del cierre del año anterior, no obstante, esta recuperación puede verse limitada por el encarecimiento de los costos asociados a los procesos de producción en los rubros de combustibles, energía eléctrica, materia prima y los costos de logística implicados en el proceso. Cabe destacar que el sector construcción representó un 5.6% del PIB nacional, con un valor nominal de US\$440 millones al 30 de junio de 2022, según datos disponibles.

De acuerdo con la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), actualmente el 80% de los proyectos de construcción son residenciales, mientras que el 20% restante son proyectos comerciales y de oficinas; asimismo, CASALCO afirmó que se prevé una inversión entre privada y pública para el sector de aproximadamente US\$1,200 millones. En línea con lo anterior, dicha gremial reporta que el incremento en los precios de productos y herramientas de construcción puede rondar entre un 10% y 50%.

Reseña y descripción del Fondo

El Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., a la fecha de análisis se encuentra en el proceso de autorización para el inicio de operaciones por parte de la SSF. Por tanto, el análisis de riesgo se fundamenta en sus principales políticas, capacidad de la Plana que administrará el Fondo, y otra información cualitativa disponible.

El Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth (en adelante “El Fondo”), tiene como objeto la inversión en inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en la Política de Inversión, con el objetivo de generar rentabilidad a los inversionistas. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

De acuerdo con su Política, el Fondo podrá invertir en inmuebles que podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial) incluyendo, pero no limitando a: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado. De igual manera, El Fondo podrá invertir en instrumentos financieros tales como Eurobonos, CENELIS, LETES, CETES, BONOSV, Valores de Titularización de inmuebles que ya hayan sido terminados de construir, cuotas de participación de Fondos de Inversión Abiertos, papel bursátil, certificados de inversión, depósitos a plazo, reportos (alta liquidez) en un porcentaje equivalente al 100% de las Inversiones Financieras.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FONDO

DESCRIPCIÓN

Denominación del Fondo de Inversión:	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH
Tipo de Inversionista:	El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores o en el Mercado Inmobiliario.
Valor Inicial del Fondo:	USD\$1,000.00 el cual es válido el primer día de operación del Fondo.
Porcentaje máximo de participación de partícipes	Hasta el 50% de las cuotas de participación.
Clases de Cuotas y porcentaje máximo de participación por partícipe	El Fondo de Inversión contará con una única clase de Cuotas de Participación, la cual se denominará serie "A". Dicha clase confieren iguales derechos y obligaciones a los partícipes, y estarán sujetas a las mismas comisiones y gastos.
Monto mínimo de inversión:	Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00). Posteriormente, podrán realizarse aportes mínimos adicionales desde quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$500.00). Adicionalmente, se aceptarán suscripciones por un monto mínimo de quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$500.00), únicamente en aquellos casos en que el Partícipe haya girado instrucción a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa para que los ingresos que éste perciba en concepto de dividendos e intereses sean utilizados para suscribir cuotas de participación del Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth.
Monto de la emisión:	\$300,000,000.00
Cantidad de participaciones:	300,000
Riesgos asociados al participante en el Fondo en el caso de que no se alcance el monto de la emisión:	Es el riesgo de no colocar el monto mínimo de participaciones necesarios para cumplir con el patrimonio mínimo establecido por la Ley de Fondos. Este riesgo se mitiga vinculando previamente a los inversionistas interesados producto de eficientes gestiones de comercialización.
Garantía	De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora mantendrá vigente en todo momento una garantía en función del patrimonio de los Fondos de Inversión que administra, en beneficio de los partícipes de éstos, para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que está sujeta la Gestora en la administración de los Fondos de Inversión; siempre y cuando el incumplimiento de dichas obligaciones haya causado perjuicio económico a los partícipes de dichos Fondos de Inversión, y que el partícipe haya agotado previamente la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo por parte de la Gestora.
Redención de los valores:	No se contempla la redención anticipada de las participaciones por el Fondo de Inversión hasta finalizado el plazo del Fondo. En el caso de que un partícipe desee retirarse, deberá negociar sus cuotas de participación en mercado secundario.
Plazo de la emisión:	30 años
Activos en los que invertirá los recursos aportados durante el período de suscripción:	Durante el período de suscripción de cuotas, el Fondo invertirá inicialmente en valores de alta liquidez y bajo riesgo. Posteriormente, el Fondo invertirá en Activos Inmobiliarios y/o Financieros, siguiendo las políticas de inversión del Fondo.
Características y condiciones de elegibilidad de los inmuebles objeto de inversión del fondo	Los inmuebles deberán cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Encontrarse completamente terminados - Poseer la solvencia de la Administración Tributaria del Propietario - Estar libres de derechos de usufructo, uso o habitación, o cualquier otra condición que imposibilite la generación de rendimientos por parte del Fondo - Contar con el valúo de dos peritos valuadores inscritos en el Registro de la Superintendencia del Sistema Financiero, o en otras entidades cuyos registros esta reconozca - Estar inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio al Fondo de Inversión - Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo
Retiro del partícipe del Fondo	Al tratarse de un Fondo Cerrado Inmobiliario, las participaciones no podrán ser redimidas por Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A antes de la liquidación del fondo. En caso de que el partícipe desee retirarse del Fondo deberá recurrir al mercado secundario por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, para la venta de sus títulos de participación, haciendo obligatorio que dichos títulos de participación estén inscritos en una bolsa valores para su comercialización.

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A / Elaboración: PCR

Evaluación de riesgos del fondo

Cualquier operación de negocio enfrenta de manera natural distintos tipos de riesgo, y por lo tanto es requerida la efectiva gestión de estos para evitar o disminuir las potenciales pérdidas. La Gestora deberá actuar de manera diligente ante los riesgos del Fondo, buscando resguardar los intereses de los inversionistas y propios. Para el caso particular, dentro de los posibles riesgos al que el inversionista está expuesto se pueden mencionar, entre otros, los siguientes:

RIESGO	DESCRIPCIÓN
Riesgo de Liquidez	<p>Este riesgo se relaciona directamente con la liquidez de los títulos en cartera, es decir, la rapidez con que pueda hacer líquidos sus títulos para atender las necesidades transitorias de liquidez del Fondo.</p> <p>El Riesgo de Liquidez del Fondo, será gestionado estableciendo límites prudenciales en instrumentos líquidos, como porcentaje del total de los activos del Fondo, dando cumplimiento a lo establecido en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión.</p> <p>Se considera como la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título, o en su defecto del emisor, se ha deteriorado.</p> <p>La gestión de dicho riesgo considerará cuando aplique los siguientes aspectos establecidos en el art 19 de NRP 11 - Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles:</p> <ol style="list-style-type: none"> Identificar los factores o variables cuyos movimientos puedan originar un incremento en el riesgo de crédito; Establecer los límites o umbrales de concentración de crédito, a cargo de un emisor o grupo de emisores que deban considerarse como una sola fuente de riesgo por sus vínculos patrimoniales o de responsabilidad;
Riesgo de Crédito	<ol style="list-style-type: none"> Disponer de mecanismos para monitorear los factores de riesgo identificados, debiendo realizar un análisis de concentración de su cartera de inversión, así como estimaciones de las tendencias que presentan, considerando para ello: exposiciones individuales frente a un mismo emisor, emisores vinculados y grupos relacionados, emisores en un mismo sector económico o región geográfica; Vigilar y controlar la naturaleza, características, diversificación, correlación y calidad de la exposición al riesgo, considerando el tipo de inversión o instrumento relacionado con las operaciones; Analizar el valor de recuperación, así como los mecanismos de mitigación y estimar la pérdida esperada en la operación; y Establecer medidas para mitigar la exposición a este riesgo. <p>Consiste en la posible pérdida generada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por alguna de las partes en el proceso de negociación de activos, derivado de falta de liquidez, poca solvencia, falta de capacidad operativa o conductas impropias, ilegales o deshonestas (riesgo moral).</p> <p>La gestión de dicho riesgo considerará cuando aplique los siguientes aspectos establecidos en el art 20 de NRP 11 - Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles:</p> <ol style="list-style-type: none"> Identificar y evaluar los factores de riesgo que pueden originar un incremento en el riesgo de contraparte asumido por la entidad;
Riesgo de Contraparte	<ol style="list-style-type: none"> Establecer los límites o umbrales de concentración a cargo de una o un grupo de contrapartes, que deban considerarse como una sola fuente de riesgo por sus vínculos patrimoniales o de responsabilidad; Analizar los medios de pagos; Analizar las garantías asociadas a las operaciones que realicen con contrapartes, clasificando los activos como aceptables conforme a sus políticas y perfil de riesgo de la entidad; Establecer métodos de valoración de garantías tomando en consideración las condiciones existentes en el mercado; y Establecer medidas para mitigar la exposición a este riesgo. <p>Se entiende por riesgo operativo, que incluye el legal, la posibilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos, así como cambios en la normatividad externa e interna que afecten directamente el valor del portafolio del Fondo de Inversión.</p>
Riesgo Operativo	<p>La Gestora cuenta con las políticas y procedimientos necesarios para asegurar una adecuada identificación, medición y soporte en la toma de decisiones frente a los riesgos relevantes que se deriven de la administración del Fondo de Inversión.</p> <p>Se define como la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el precio de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, y otros eventos de la economía.</p>
Riesgo de Mercado	<p>Este riesgo se gestionará utilizando una medida estadística llamada VaR (Value at Risk), por sus siglas en inglés, que estima la pérdida potencial máxima por movimientos de mercado en un determinado período con un cierto nivel de confianza. El VaR es una medida estadística que con un solo dato resume el valor en riesgo de un portafolio de inversión o de un determinado valor, de generar pérdidas derivadas de movimientos de mercado.</p>

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A / Elaboración: PCR

No obstante, el Fondo cuenta con una Política de Inversiones, Reglamentos Internos, entre otros instructivos y manuales bien definidos donde se detallan las acciones que permitan reducir al mínimo los riesgos inmersos del instrumento.

Análisis de Riesgo Fiduciario

Reseña de la Gestora

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., fue inscrita en el registro de comercio el día 28 de julio de 2020 en la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), entidad que tiene como función principal administrar Fondos de Inversión, tanto Fondos Abiertos como Fondos Cerrados, rigiéndose bajo la Ley de Fondos de Inversión de El Salvador y con todas las normativas que apliquen. Fue autorizada para operar según la Resolución del Consejo Directivo de la SSF en febrero de 2022 bajo la sesión DC-08-2022, inscrita en el asiento registral número GE-0001-2022. La gestora se encuentra domiciliada en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de la Libertad.

El 99.99% de las acciones de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., pertenecen a Hencorp G Holding, S. de R.L., tenedora de acciones con sede en Panamá, desde diciembre de 2020. Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., funcionará bajo el régimen de capital fijo, en plazo indefinido, con la finalidad de administrar Fondos de inversión, sean Abiertos o Cerrados.

Patrimonio de la Gestora

La Gestora cuenta con Estados Financieros con corte a diciembre de 2021 y junio de 2022, donde los activos alcanzan un monto de US\$545 miles, principalmente constituidos por activos líquidos, concentrado el 80.37% de los activos totales, en mayor medida en efectivo y equivalentes de efectivo. La segunda mayor concentración está en los activos físicos e intangibles con US\$93 miles, correspondientes al pago inicial de la adquisición de un Sistema Tecnológico especializado en la administración de fondos de inversión bajo la modalidad en la nube.

Con relación a las proyecciones realizadas para los primeros cinco años de operación de la gestora, se estima que los activos alcanzarán los US\$626 miles en el quinto año (2027); especialmente impulsados por el crecimiento de sus activos más líquidos como parte de las políticas establecidas.

Respecto al patrimonio, este tiene un monto a la fecha de análisis de US\$541 miles, constituido por 55 mil acciones comunes y nominativas a un valor nominal de US\$10.00 cada una, totalmente suscritas y pagadas, autorizado por la SSF, y manteniendo siempre un capital social mínimo regido bajo el artículo 19 de la Ley de Fondos de Inversión. Además, el capital podrá aumentarse en cualquier momento, cumpliendo con la normativa y siguiendo lo establecido en la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad.

Políticas de inversión

Política de inversión en inmuebles

Según lo establecido en la Política de Inversión en Inmuebles, los mismos podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial) incluyendo, pero no limitando a: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado, además se priorizará que se ubiquen en los distintos distritos del municipio de San Salvador u otras zonas urbanas de El Salvador, entre otros.

Condiciones Mínimas de los Inmuebles

- Estar completamente terminados;
- Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;
- Contar con el Permiso de Habitar, en aquellos casos que se adquiera un inmueble recién construido;
- Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
- Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
- Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio;
- Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.

Criterios Mínimos de los Inmuebles

- Se considera la ubicación geográfica de los inmuebles, evaluando la plusvalía esperada en zona.
- La edad física de los inmuebles no será preferiblemente mayor a 15 años de acuerdo con la fecha de finalización de la obra o análisis de edad funcional realizado por Perito Valuador autorizado por la SSF.

Límites de inversión

Límites en materia de Arrendamiento

Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.

Las personas relacionadas a la Gestora o que formen parte del Conglomerado Financiero, pueden ser arrendatarios del Fondo Inmobiliario, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio del mercado para ese tipo de inmueble.

Concentración Máxima por Inmueble

Un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) de patrimonio del Fondo.

Concentración Máxima por Zona Geográfica

El límite máximo de concentración en una zona geográfica es del ochenta por ciento (80%) del patrimonio del Fondo.

Concentración de Ingresos aplicables a Rentas

Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.

Política de Arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva)

Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo.

La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes al nivel de mercado. La Gestora revelará el porcentaje que representa dicho canon de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.

Otras Políticas de Inversión

La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A / Elaboración: PCR

Política de Inversión en Instrumentos Financieros

El Fondo de Inversión, podrá invertir en instrumentos financieros máximo en un 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el presente Reglamento, contenidos en la Ley de acuerdo con los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan.

Límites Globales de Inversión de conformidad

Con relación a los activos del Fondo de Inversión	El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del 80% del activo del Fondo.
Fondos de Inversión	Hasta el 50% del total de cuotas de participación de otro Fondo. La sumatoria de las cuotas adquiridas por Fondos administrados por la Gestora, no podrá exceder el 50% de las cuotas colocadas por un solo Fondo. No incluye titularizaciones.
Emisor o Grupo Emisor (Local e Internacional)	Hasta 25% del total de los activos del Fondo en valores emitidos o garantizados por un mismo grupo empresarial o conglomerado, incluyendo depósitos a plazo. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se excluyen cuentas a la vista que se utilicen para la operatividad del Fondo. Se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades. Hasta 30% del activo del emisor en títulos de renta fija, dicho porcentaje es calculado en base en los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. No incluye titularizaciones.
Emisión Local	Hasta 30% del activo del emisor, con base en los últimos estados financieros publicados por éste en una misma emisión de valores de renta fija. No incluye titularizaciones.
Titularización Local	Hasta 50% de los activos de un mismo Fondo de Titularización. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por el fondo administrado por la Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización.
Emisiones, Titularizaciones y Fondos de Inversión del Exterior	Hasta 80% de los activos del Fondo.
Moneda Extranjera	El total de la posición descubierta en moneda extranjera no podrá superar el 5% del valor de los activos del Fondo.
Plazos	Acorde con su perfil de inversión, el Fondo de Inversión invertirá los recursos en un portafolio de instrumentos cuyo plazo promedio ponderado no superará los cinco años. Esto incluye los recursos mantenidos en cuentas bancarias, depósitos y títulos valores. El plazo máximo al vencimiento de las inversiones de renta fija es de hasta siete (7) años.

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A / Elaboración: PCR

Política de Liquidez

Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:

- Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el reglamento interno.
- Las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos para las que fueron adquiridas.

- Los activos se podrán vender en caso de la liquidación del Fondo Inmobiliario o si así lo determina conveniente la Junta Directiva de la Gestora, de acuerdo con el Art. 31 de la NDMC-17¹.

Política de Endeudamiento

El Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio (66.66% de los Activos del Fondo). En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Cualquier modificación al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto. Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.

En el caso de aquellas adquisiciones de bienes inmuebles que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno del Fondo que administra.

La Gestora podrá obtener financiamiento por medio de entidades nacionales y/o extranjeras, financieras y no financieras. Se podrán utilizar como garantía de los financiamientos, las hipotecas, líneas de crédito rotativas o revolventes, los fideicomisos de garantía, mientras sean exclusivos para este fin y cualquier otro mecanismo según lo permitido por la regulación aplicable.

Política de Distribución de Beneficios

El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el periodo². Se entenderá por beneficio neto percibido la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, con una periodicidad trimestral, habiendo sido saldados los gastos corrientes operativos, financieros y extraordinarios, así como acumuladas las reservas que se constituyan.

Si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios netos percibidos se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, si las hubiere.

Se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Gestión de cobro de arrendamientos y morosidad

De acuerdo con la Ley de Inquilinato vigente, se entenderá como morosidad el incumplimiento de los pagos a partir del octavo día siguientes a la fecha fijada para el pago en el Contrato de Arrendamiento entre la Gestora y el Arrendatario.

Las etapas para la gestión de cobro de los arrendamientos son las siguientes:

1. Incumplimiento de pago en la fecha prevista contractualmente: Se solicitará información sobre el motivo del incumplimiento, e iniciar la gestión de cobro con el objeto de tener una fecha prevista para dicho pago.
2. A partir del octavo día se aplicará un porcentaje de intereses por morosidad a discreción de la Gestora en los Contratos de Arrendamiento a ser suscritos por la Gestora. En caso de los Contratos cedidos como parte de la compraventa de los inmuebles, se incluirá tal porcentaje en la renovación de los contratos.
3. A partir del quinceavo día de atraso en el pago por Arrendamiento, el Administrador del Fondo Inmobiliario realizará un nuevo aviso al inquilino moroso, incluyendo en tal aviso las consecuencias judiciales de tal mora.
4. Si a la fecha del siguiente pago se continua en la situación de mora, el Administrador del Fondo trasladará el caso a un abogado y se autorizará el inicio de la gestión de cobro judicial y disolución del Contrato de Arrendamiento, o en su defecto lo determinado previamente en el Contrato de Arrendamiento vigente.

¹ Art. 31: En la venta de inmuebles la Gestora deberá considerar como mínimo, los aspectos siguientes: a) Identificación y análisis de la venta de inmuebles propiedad del Fondo; b) Análisis de la situación actual del inmueble y de los factores que han propiciado a la venta del mismo; c) Ventajas y desventajas asociadas a la venta; d) Análisis de impacto que la venta del inmueble tendrá sobre el Fondo; e) Estimación de costos a incurrir asociados a la venta del inmueble; f) Proyección del monto a percibir producto de la venta; y g) Dos valúos del inmueble, observando lo establecido en el artículo 45 de las presentes Normas.

² El pago se realizará cada 30 días calendario una vez finalizado cada mes

Gobierno Corporativo

De conformidad con la Escritura de Constitución de fecha 16 de junio de 2021, la administración de la Gestora para el primer período de cinco años, estará a Cargo de una Junta Directiva, conformada por tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, integrados de la siguiente manera:

CARGO	NOMBRE
Director Presidente	Víctor Manuel Henríquez
Director Secretario	Eduardo Arturo Alfaro Bonillas
Primer Director	Felipe Holguín
Director Suplente	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Director Suplente	Francisco José Santa Cruz Pacheco Villalta
Director Suplente	José Miguel Valencia Artiga

Fuente: Hencorp Gestora de Fondo de Inversión, S.A. / Elaboración: PCR

La alta administración del Fondo posee una trayectoria profesional adecuada en el sector financiero y mercado de capitales. El Gerente General posee 29 años de experiencia en mercados financieros, con especialización en operaciones y estructuras financieras de commodities y mercados emergentes, y trabaja en Hencorp Becstone Capital, L.C., desde sus inicios en mayo de 2002 a la fecha.

Organización y procesos

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., cuenta con un manual de organización, procedimientos y control interno, con el objeto de buscar la eficiente operatividad de toda la entidad. La Gestora cuenta con áreas tercerizadas, y diversos comités de apoyo, conformados por miembros del directorio que reportan directamente a la junta directiva.

Comité de Auditoría

El comité de auditoría velará por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General de Accionistas, Junta Directiva y las disposiciones de la Superintendencia del Sistema Financiero, del Banco Central de Reserva y otras instituciones, acorde a lo que corresponda. Además, se encargará de realizar correctivos en los informes de auditoría interna y externa o de cualquier entidad fiscalizadora.

Comité de Riesgos

Conformado por miembros de alto nivel, encargados de analizar, consensuar y decidir sobre los temas relacionados a la administración efectiva de los riesgos del negocio. El comité de riesgos tendrá como fin, velar por la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales, y recursos para la gestión integral del riesgo.

Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones es el responsable de aprobar las estrategias generales de inversión, tomando en cuenta el marco de las políticas de riesgos aprobadas por la Junta Directiva, así como también velar por el cumplimiento de las disposiciones establecidas en cada fondo de inversión, a través de sus respectivos prospectos y reglamentos.

La administración de inversiones ha establecido el Comité de Inversiones, el cual estará integrado por tres miembros propietarios y tres suplentes, los propietarios serán miembros de la Junta Directiva, y los suplentes serán un miembro de la Junta Directiva, el Gerente de Estructuración de Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredoras de Bolsa y un Director Externo. Las decisiones serán adoptadas por la mayoría de los miembros presentes en las reuniones, mismas que se realizarán como mínimo una vez al mes, o con la frecuencia necesaria para desempeñar de forma eficaz sus funciones.

MIEMBROS COMITÉ DE INVERSIONES

CARGO	NOMBRE
Presidente	Eduardo Alfaro
Miembro	Roberto Valdivieso
Secretario	Francisco Santa Cruz
Suplente	Gerardo Recinos
Suplente	Adolfo Galdámez
Suplente	José Miguel Valencia

Fuente: Hencorp Gestora de Fondo de Inversión, S.A. / Elaboración: PCR

Comité de Cumplimiento

El comité de cumplimiento se encargará de revisar y proponer mejoras en las políticas institucionales para la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, alineado con el marco legal nacional e internacional. Dar seguimiento al plan anual de trabajo trimestralmente para validar los avances mediante reuniones. Además, promoverá y garantizará la independencia de la Oficialía de forma institucional, asegurando la accesibilidad a la información y documentación dentro de la institución.

Comité de Ética

El Comité de Ética es el órgano colegiado encargado de analizar y evaluar la información que evidencia las supuestas infracciones al Código de Ética & Buena Conducta, cometidas por los directivos, funcionarios, colaboradores y toda persona a quien aplica el presente Código. A fin de establecer los grados de responsabilidad de cada una de las partes y sobre esa base recomendar a Junta Directiva, las sanciones disciplinarias.

Proyecciones Financieras

El portafolio del Fondo será utilizado para la inversión en la compra de inmuebles totalmente terminados con el objetivo de generar ingresos por arrendamientos o la venta de estos, el cual, se compone según lo proyectado por la gestora, por un total 23 inmuebles para el primer año de funcionamiento (2023), dirigidos para el sector comercial con un valor total de US\$93,335 miles y un área total de 73,619 m2. Cabe destacar que El Fondo cuenta con un monto de emisión total de US\$300,000 miles y con una vigencia de 30 años, asimismo, lo emitido representa solo el 31.10%.

Estado de Resultado Proyectado

Los ingresos totales del Fondo percibirán un monto de US\$4,386 miles durante su primer año y US\$349,505 miles durante el tiempo de la emisión, dichos ingresos lo conforman principalmente los provenientes de los cánones de arrendamiento, los cuales se espera generen ingresos de US\$4,328 miles durante su primer año y US\$344,404 miles durante la vigencia de El Fondo. Cabe destacar, que la proyección de ingresos considera un ajuste inflacionario al canon de arrendamiento durante los treinta años de vigencia de la emisión.

Respecto a los gastos de operación del Fondo, los egresos se encuentran distribuidos en costos de mantenimiento y gastos del Fondo de Inversión; en ese sentido los gastos de operación totalizarán US\$1,128 miles para el primer año, y US\$49,131 miles a finalizar el Fondo. Con base en lo anterior, se espera que para el primer año la utilidad neta registre un total de US\$3,258 miles, mientras para finalizar la emisión totalizará US\$300,374 miles.

Balance General Proyectado

Por el lado de los activos del Fondo, se proyecta que al finalizar la emisión totalice en US\$152,728 miles, compuesta principalmente por las propiedades de inversión, las cuales representan el 61.11% de los activos totales. Mientras que los pasivos, estarían principalmente constituidos por cuentas por pagar a los arrendantes con un total de US\$1,289 miles al terminar el plazo vigente, mientras que el patrimonio se compone de las participaciones con un total de US\$149,337 miles.

Flujo de Efectivo Proyectado

Con el propósito de evaluar la capacidad operativa del Fondo, se observa que, a lo largo de los treinta años proyectados, alcanzará un flujo disponible de rendimientos para el primer año de US\$3,258 miles de los cuales se repartirá US\$2,152 miles. En sentido se observa que la repartición de beneficios se mantendrá positiva a lo largo del plazo de vigencia de la emisión, y de esta manera podrá distribuir de acuerdo con la política de distribución de beneficios. Cabe destacar que, al considerar los flujos proyectados acumulados durante un periodo de treinta años, la relación entre los rendimientos sobre las participaciones se ubicará en 10.09%.

Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (EN MILES DE US\$)

BALANCE GENERAL	dic-21	jun-22
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES	527,558.92	437,884.91
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	519,532.72	423,034.39
CUENTAS POR COBRAR NETAS	4,731.58	2,250.00
OTROS ACTIVOS	3,294.62	12,600.52
ACTIVOS NO CORRIENTES	23,657.91	107,611.17
ACTIVOS FÍSICOS E INTANGIBLES	23,657.91	93,548.67
INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO		14,062.50
TOTAL DE ACTIVOS	551,216.83	545,496.08
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES	4,731.58	3,607.23
CUENTAS POR PAGAR		469.71
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	4,731.58	3,137.52
TOTAL PASIVOS	4,731.58	3,607.23
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL	550,000.00	550,000.00
RESULTADOS POR APLICAR	- 3,514.75	-8,111.15
DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-3,514.75
DEL PRESENTE EJERCICIO	- 3,514.75	-4,596.40
TOTAL PATRIMONIO	546,485.25	541,888.85
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	551,216.83	545,496.08

Fuente: Hencorp Gestora de Fondo de Inversión, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (EN MILES DE US\$)

ESTADO DE RESULTADOS	dic-21	jun-22
INGRESOS DE OPERACIÓN		
INGRESOS POR SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	-	-
GASTOS DE OPERACIÓN	-4,542.17	4,616.40
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	-4,542.17	4,616.40
RESULTADOS DE OPERACIÓN	-4,542.17	-4,616.40
INGRESOS POR INTERESES	1,027.42	147.46
GANANCIAS (PERDIDAS) NETAS EN INVERSIONES		-18.46
OTROS GASTOS FINANCIEROS		-109.00
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVAS	-3,514.75	-4,596.40
COSTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		
RESERVA LEGAL		
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS Y RESERVAS	-3,514.75	-4,596.40

Fuente: Hencorp Gestora de Fondo de Inversión, S.A. / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad clasificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones, PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto.

PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.