



PROSPECTO DE COLOCACIÓN
DEL FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO
HENCORP GROWTH

HENCORP
G e s t o r a

DICIEMBRE 2023

PROSPECTO DE COLOCACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH

Datos Generales de la Administradora del Fondo

Nombre de la Gestora Administradora del Fondo: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

Página Web: www.hencorpgestora.com

Teléfono: (503) 2500 – 6900

Denominación del Fondo

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH

Objeto del Fondo

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el presente Prospecto, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

Tipo de Fondo

Cerrado Inmobiliario

Tipo de Inversorista

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.

Características Principales

Las principales características del Fondo de Inversión son: 1) Valor cuota inicial de USD\$1,000.00 el cual es válido el primer día de operación del Fondo. 2) 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) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00). 3) El monto máximo de la emisión será por US\$ 300,000,000.00 y contará con un máximo de 300,000 cuotas emitidas. 4) El periodo de reparto de ganancias será mensual.

Casa Corredora designada para colocaciones en Bolsa

La Casa Corredora designada por la Gestora para realizar colocaciones en Bolsa es Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ubicada en Calle Llama del Bosque Pte, Edificio Avante, Nivel 9, No. 9-06, Urb. Madre Selva III, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Número de Asiento Registral: CB-0018-1995

Inscripción en Superintendencia de Valores: En Consejo Directivo No. CD 32/95, Punto II, en fecha 21 de junio de 1995.

Entidades Comercializadoras

La Entidad Comercializadora de este FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH será Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

Clasificación de Riesgo

La calificación nacional de calidad crediticia del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH es "A" Perspectiva Estable, de acuerdo con la Metodología de Calificación de Riesgo de Fondos de Inversión, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.

Autorizaciones

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., ha sido autorizada para operar según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero emitida en sesión CD-08/2022 de fecha 18 de febrero de 2022, inscrita bajo el asiento registral número GE-0001-2022.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-32/2023 de fecha 21 de julio de 2023, inscrito bajo el asiento registral números FC-0002-2023.

Han sido autorizadas las modificaciones al Asiento Registral, Reglamento Interno y Prospecto del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH ha sido autorizado por la Bolsa de Valores, mediante acuerdo tomado en sesión del Comité de Emisiones número CE-01/2024 de fecha 15 de enero de 2024.

Razones literales

"El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH 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 cuotas y opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos." "Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de suscripciones para un Fondo de Inversión son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos".

El presente prospecto ha sido elaborado en el mes de abril de 2023 y aprobado por la Junta Directiva de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A. en mayo de 2023. El presente prospecto ha sido actualizado en el mes de diciembre de 2023.

Nombre de la Gestora Administradora del Fondo: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.
Página Web: www.hencorpgestora.com
Teléfono: (503) 2500 – 6900
Dirección: Calle Llama del Bosque Pte, Edificio AVANTE, Nivel 9, No.9-06, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Correo electrónico: atencionalparticipe@hencorp.com

Audidores Externos y Fiscales

Nombre: Zelaya Rivas y Asociados S.A. de C.V.
Dirección: 3ra. Calle Poniente #3655, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador.
Sitio Web: www.zelayarivas.com.sv
Teléfono: 2298 7178
Fax: 2298 7178
Correo electrónico: mariozelaya@zelayarivas.com.sv

Entidad Comercializadora

Nombre: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Dirección: Calle Llama del Bosque Pte, Edificio AVANTE, Nivel 9, No.9-06, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Sitio Web: <https://www.hencorpgestora.com/>
Teléfono: (503) 2500 – 6900
Correo electrónico: infonegocios.sv@hencorp.com

Asesores Legales

Nombre: VERUM Consultoría & Asesoría Legal.
Dirección: 3ra Calle Poniente, #3689, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador.
Sitio Web: www.verum.com.sv/
Teléfono: (503) 7861-2404
Correo electrónico: info@verum.com.sv

Calificadora de Riesgo

Nombre: Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Dirección: Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla Apartamento 21, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.
Sitio Web: www.ratingspcr.com
Teléfono: (503) 2266-9471
Correo electrónico: contactopcrelsalvador@ratingspcr.com

Representante de los Beneficiarios de la Garantía

Nombre: Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Dirección: Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Edificio Bolsa de Valores, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A.
Sitio Web: www.cedeval.com
Teléfono: (503) 2212-6400
Correo electrónico: cedeval@cedeval.com

Supervisor

Nombre: Superintendencia del Sistema Financiero
Dirección: Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco, No. 17, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Sitio Web: www.ssf.gob.sv
Teléfono: (503) 2268-5700
Correo electrónico: contacto@ssf.gob.sv

3. Declaración de Veracidad

En la ciudad de La Libertad, a las nueve horas del día dieciocho de diciembre del año dos mil veintitrés. Ante mí, **JOSUE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ**, notario del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece el señor **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, quien es de treinta y ocho años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos – seis, quien actúa en su calidad de Director Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA** que se abrevia **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, del domicilio de la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento , con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno seis cero siete dos uno- uno cero seis- cuatro, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Modificación del Pacto Social de la Sociedad, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día diecisiete de agosto del año dos mil veintitrés, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en el cual consta todas las cláusulas por las cuales se rige la misma inscrito en el Registro de Comercio al número **SESENTA Y NUEVE** del Libro **CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS**; **y en el cual consta** que su denominación, domicilio y naturaleza jurídica es como ha quedado establecido, que su plazo es por tiempo indeterminado, que dentro de su finalidad social se encuentra la de otorgar actos como el presente, que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y sus respectivos suplentes, quienes durarán en sus funciones por períodos de cinco años, que la representación legal y el uso de la firma social de la sociedad corresponde conjunta o separadamente al Director Presidente y Director Secretario de la sociedad, quienes están facultados para suscribir el presente instrumento sin requerir autorización de Junta Directiva; **b)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la sociedad otorgado en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día dieciséis del mes de julio del año dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Gerardo Miguel Barrios Herrera, inscrita en el Registro de Comercio al número **VEINTISIETE** del Libro **CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE** de fecha veintiocho de julio de dos mil veintiuno; y en la cual consta el primer nombramiento de la Junta Directiva de la sociedad; **y c)** Certificación de Punto de Acta de Llamamiento a cubrir Vacante Temporal del Director Presidente y Primer Director de Junta Directiva, emitida por el Secretario de la Junta Directiva el día die del mes de diciembre de dos mil veintiuno, e inscrita en el Registro de Comercio al número **TREINTA Y OCHO** del libro **CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades el día veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno, de la cual consta que em el Libro de Actas de Junta Directiva se encuentra asentada el Acta número **UNO** de Junta Directiva, celebrada a las quince horas y treinta minutos del día diez de diciembre de dos mil veintiuno, y que en su punto uno la Junta Directiva, Acordó cubrir las vacantes temporalmente del Director Presidente y Primer Director, por lo que en ese acto se acordó que la vacante de Director Presidente la cubra el compareciente Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, nombramiento el cual aún se encuentra vigente, con facultades para celebrar actos y contratos como el aquí contenido, y en la calidad anteriormente citada y bajo juramento **ME DICE**: Que de conformidad al anexo número dos numeral tres, de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), **declara y manifiesta que la información contenida en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH es verdadera, completa, fidedigna y exacta**, a fin de que los inversionistas puedan tomar sus propias decisiones en base a las mismas; y no existe omisión de información, ni la misma es engañosa o falsa para que pueda inducir a error, confusión o engaño sobre el comportamiento de los inversionistas. El suscrito notario hace constar que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente a quien le expliqué los efectos legales de la presenta acta notarial, que consta de uno hoja frente y vuelto; y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**





DICIEMBRE 2023

4. Presentación del Prospecto de Colocación

Estimado Inversionista:

En nombre de la **Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**, me es grato presentarle nuestro segundo Fondo de Inversión, el cual es un Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, denominado "**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**", el cual está orientado a personas naturales y jurídicas, administrado por un equipo profesional altamente capacitado.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH, tiene como objetivo la inversión en, prioritariamente, bienes inmuebles construidos ubicados en El Salvador. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo en cual pueden participar inversionistas que busquen rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo.

En este Prospecto se presentan todas las características de dicho Fondo de Inversión, el cual buscará ser una alternativa para colocar sus recursos a un rendimiento atractivo, contribuyendo al desarrollo del Mercado de Fondos de Inversión Cerrados en El Salvador.

Atentamente,



ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE
DIRECTOR PRESIDENTE
HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.



Índice

3.	Declaración de Veracidad	5
4.	Presentación del Prospecto de Colocación	6
5.	Extracto del Prospecto de Colocación	8
6.	Autorizaciones del Fondo	29
7.	Características del Fondo.	29
8.	Causas que originen el Derecho a Retiro.	44
9.	Casa designada para la colocación de cuotas de participación	45
10.	Información de la Gestora	45
10.1	Nómina de Accionistas	46
10.2	Nómina de Junta Directiva	46
10.3	Currículum Vitae de los Miembros Junta Directiva	46
11.	Clasificación de Riesgo	47
12.	Registro de Participes.	48
13.	Factores de Riesgo y Practicas y Políticas del Fondo en Materia de Gestión de Riesgos.....	48
14.	Tratamiento de Aporte con Inmuebles	51
15.	Información a entregar al Partícipe	52
16.	Procedimiento a seguir en caso de acción judicial en contra de la Gestora.....	53
17.	Comisiones	53
18.	Gastos con Cargos al Fondo.....	53
19.	Régimen Tributario	56
19.1	Régimen Tributario del Fondo.....	56
19.2	Régimen Tributario de los Participes	56
20.	Información a los partícipes	57
20.1	Derechos de los Participes	57
20.2	Obligaciones de los Participes	58
20.3	Lugares para obtener información de la Gestora y del Fondo.....	58
20.4	Calidad del partícipe	59
21	Información Relevante	59
	Anexo 1 – Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión	60

5. Extracto del Prospecto de Colocación

<p>a) Sociedad Gestora:</p>	<p>Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. se encuentra autorizada por la SSF según acta de sesión de Consejo Directivo de la SSF No. CD-08/2022 de fecha 18 de febrero de 2022 y se encuentra asentada en el Registro Especial de Gestoras de Fondos de Inversión bajo el número de asiento GE-0001-2022.</p> <p>La Gestora se encuentra domiciliada en el municipio de Antiguo Cuscatlán en el departamento de La Libertad.</p>
<p>b) Denominación del Fondo de Inversión:</p>	<p>FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH.</p>
<p>c) Plazo del Fondo</p>	<p>30 años</p>
<p>d) Entidad comercializadora que realizará la colocación en Bolsa</p>	<p>Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.</p>
<p>e) Política de Inversión en Inmuebles:</p>	<p>Tipos de Inmuebles Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: 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.</p> <p>Zona Geográfica Prioritariamente, en los distintos distritos del municipio de San Salvador u otras zonas urbanas de El Salvador, entre otros.</p> <p>Sectores de Inversión por Actividad Económica Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.</p> <p>Generación de Flujos Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles, y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento.</p> <p>Características de la Inversión Mediano a Largo Plazo</p> <p>País de Ubicación El Salvador</p>

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; y
- Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.

Previo a la adquisición de cualquier bien inmueble, la Gestora, en adición a los procedimientos descritos en el Reglamento de Inversión, deberá elaborar un estudio de mercado que se hará del conocimiento de la Junta Directiva. Este estudio considerará, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Inmuebles potenciales a adquirir (tipo y descripción);
- Análisis de localización geográfica del inmueble, identificando aspectos que puedan afectar la generación de valor de este, tales como: el entorno geográfico del inmueble, la calidad en la red de servicios e infraestructura, calidad de accesibilidad vial, entre otros;
- Estado actual del inmueble detallando las necesidades de reparaciones, ampliaciones y mejoras;
- Inquilinos actuales y potenciales;
- Ventajas y desventajas asociadas a la inversión;
- Proyección de venta del inmueble o los flujos de caja esperados por su arrendamiento;
- Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta;
- Riesgos asociados al inmueble y descripción detallada de los seguros que deberán ser contratados para cubrir aquellos riesgos que pueden ser mitigados mediante dicha contratación;
- Precio del inmueble; y
- Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.

La Junta Directiva, en consideración a la documentación presentada por la Gestora, resolverá sobre la solicitud de adquisición del inmueble dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente.

	<p>En el caso de aportaciones de bienes inmuebles, la calidad de partícipe estará supeditada a que se haya efectuado la inscripción del inmueble a favor del Fondo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas</p> <p>Criterios Mínimos de los Inmuebles</p> <p>Se considerará la ubicación geográfica de los inmuebles evaluando la plusvalía esperada en la zona, la cercanía con servicios y el desarrollo esperado, de acuerdo a la evaluación de uno o más especialistas en la materia. No se establecerán montos mínimos a la inversión en un inmueble.</p> <p>La edad física o funcional de los inmuebles no será, preferiblemente, mayor a 15 años, de acuerdo a la fecha de finalización de la obra o análisis de edad funcional realizado por un Perito Valuador. Los inmuebles, previa adquisición podrán estar total o parcialmente arrendados, según su naturaleza.</p> <p>Los inmuebles deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.</p> <p>Los arrendantes de los inmuebles podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con o sin domicilio local. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administren el Fondo Inmobiliario, otros Fondos administrados por la Gestora.</p> <p>Concentración máxima por arrendatario</p> <p>Un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) de los ingresos mensuales del Fondo con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en caso de que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecidos en el art. 37 de la NDMC-17. El límite mínimo de ingresos mensuales por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%)</p> <p>Las personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que forman parte del Conglomerado Financiero o grupo empresarial de la Gestora, pueden ser arrendatarios del Fondo Inmobiliario, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para ese tipo de inmueble. La</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Gestora revelará el porcentaje que representa dicho canon de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.</p> <p>Concentración Máxima por Inmueble Un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) de patrimonio del Fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%).</p> <p>Concentración Máxima por Zona Geográfica El límite máximo de concentración en una zona geográfica será en función del límite establecido por el Banco Central de Reserva en la NDMC-17 y sus modificaciones o en el artículo o normativa que para dicho efecto sea aplicable. El límite mínimo de concentración por zona geográfica será del cero por ciento (0%).</p> <p>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. El límite mínimo de concentración de ingresos aplicables a rentas por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%).</p> <p>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 y como mínimo el 0%;</p> <p>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.</p> <p>Política de Subarrendamiento Los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Fondo podrán subarrendar los activos en comento y se registrará según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario. Entre las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento que se deben cumplir en materia de subarriendo se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud formal de subarrendamiento: El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **Evaluar al subarrendatario:** El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora.
- **Autorización al subarrendatario:** La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario.
- **Términos y condiciones del subarriendo:** El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas por la Gestora, a las establecidas en el contrato de arrendamiento original, siempre y cuando éstas no entren en conflicto o generen ambigüedades con el Contrato de Arrendamiento Original. Adicionalmente, el subarrendatario debe acordar cumplir con todas las cláusulas y disposiciones del contrato de arrendamiento original, incluyendo obligaciones de mantenimiento, pago de alquiler y cumplimiento de las regulaciones locales. Lo dispuesto anteriormente no exime al Arrendatario del pago de las obligaciones mencionadas o de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento, en caso de que el Subarrendatario no cumpla con ellas.
- **Responsabilidad del arrendatario:** El arrendatario deberá proporcionar a la Gestora una copia del contrato del subarrendamiento firmado y cualquier modificación o renovación de este. Además, deberá notificar cualquier cambio en el subarrendamiento y terminación anticipada. Dicha notificación debe hacerse por escrito y con suficiente antelación. El arrendatario será responsable de cualquier incumplimiento al Contrato de Arrendamiento o daño causado al inmueble por el Subarrendatario.
- **Terminación del subarrendamiento:** El arrendador se reserva el derecho de terminar el subarrendamiento si el subarrendatario incumple las condiciones establecidas en el contrato de subarrendamiento o del contrato de arrendamiento original.
- **Terminación del arrendamiento:** La Gestora se reserva el derecho de terminar el contrato de arrendamiento con el arrendatario en caso de que el subarrendatario incumpla las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento original.

Moneda en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento

	<p>Dólares de los Estados Unidos de América</p> <p>Otras Políticas de Inversión</p> <p>La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.</p> <p>Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles</p> <p>Se podrá efectuar con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El Costo Acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un 25% del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.</p> <p>La Gestora o a quien esta designe podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones mayores a los establecidos en el párrafo anterior, siempre y cuando respondan a una necesidad de expansión o de resarcimiento de daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que esta haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estado Actual del Inmueble: 2. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos; 3. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones; 4. Fuentes de financiamiento; 5. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo 6. Permisos correspondientes; y 7. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p> <p>Plazo para el cumplimiento de límites de cartera inmobiliaria</p> <p>Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios,</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, de acuerdo con el artículo 40 – NDMC-17.

Plazo para el cumplimiento de límites legales

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de USD 350,000.00 y al menos con diez partícipes, o bien dos partícipes, si entre ellos hay un inversionista institucional; monto y número que deberán ser alcanzados en el plazo de 6 meses, contado desde la fecha en que el Fondo sea asentados en el registro. Transcurrido el plazo antes mencionado, el Fondo deberá cumplir permanentemente con los requerimientos regulados en dicho artículo.

En caso de incumplimiento a los requerimientos del artículo, la Gestora lo comunicará a más tardar el día hábil siguiente al Superintendente, quien por resolución razonada podrá otorgar un plazo no mayor a 180 días para su cumplimiento. De no lograrse, la Gestora deberá informarlo al Superintendente en los dos días hábiles siguientes, para efectos de la liquidación del Fondo, la que se efectuará de conformidad a lo señalado en el Art. 103 de la Ley de Fondos de Inversión.

Plazo para el cumplimiento de límites de endeudamiento

La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos inmobiliarias, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los 3 días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta 90 días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o 180 días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; 2. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario; 3. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y 4. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales. <p>Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso; hasta que se regularice su situación.</p>
<p>f) Política de Endeudamiento:</p>	<p>En cumplimiento con el Art. 39 de la NDMC-17, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>g) Política de Inversión en Instrumentos Financieros:</p>	<p>El Fondo de Inversión, podrá invertir única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para efectuar operaciones pasivas por un monto máximo de 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el Reglamento de Inversión, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora.</p>

<p>h) Comisiones y gastos:</p>	<p>a) Auditorías Externas y Fiscal (<i>Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, provisionado diariamente</i>).</p> <p>La Gestora nombrará al Auditor Externo y Fiscal, según corresponda, para el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH, el cual deberá estar registrado en la SSF y cumplir con los requerimientos mínimos de auditoría, según la Ley del Mercado de Valores.</p> <p>b) Servicios de Clasificación de Riesgos (<i>Mínimo US\$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente por Clasificación de Riesgo</i>).</p> <p>El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH contará con al menos una clasificación que refleje los riesgos de los activos de este y de las operaciones que realice, así como la calidad de administración de la Gestora.</p> <p>c) Comisiones de Corretaje Bursátil (<i>En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador</i>).</p> <p>Comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de inversiones. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa</p> <p>d) Comisiones de la Gestora (<i>Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo y Comisión por Salida</i>)</p> <p>La Gestora, con cargo al Fondo, sólo cobrará la Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS POR CIENTO (2.00%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.</p> <p>La Gestora tendrá discreción sobre esta comisión, respetando los límites establecidos en el párrafo anterior, teniendo el partícipe como notificación, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley de Fondos de Inversión, la publicación del respectivo hecho relevante del Fondo en el sitio web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).</p> <p>Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.00% nominal anual, la Gestora deberá solicitar autorización al Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero para modificar este apartado. Posterior a tener la autorización, se deberá realizar la respectiva comunicación al partícipe de acuerdo con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.</p> <p>No se contempla el cobro de comisión de entrada a los partícipes del Fondo en el momento de la suscripción de cuotas.</p>
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>No se contempla el cobro de comisión de salida a los partícipes del Fondo, dado que no se considera la redención anticipada de las participaciones. Cualquier gasto en el que incurra el partícipe en un evento de venta de las cuotas en mercado secundario, corresponderán a la Bolsa de Valores de El Salvador, o a la Casa Corredora, mas no es un cargo del Fondo o de la Gestora</p> <p>e) Costos de depósito y custodia de los valores que componen el portafolio del Fondo de Inversión (<i>En función del detalle de costos publicados CEDEVAL</i>).</p> <p>Los cargos por servicio de custodia se apegarán a lo establecido por la Central de Depósito de Valores, tanto en lo referente al porcentaje, volumen en custodia, así como a las entradas y salidas de títulos, vencimientos de capital, pago de intereses, transferencias y demás servicios asociados a la custodia. Esta comisión se pagará sobre el servicio de custodia que se realice de acuerdo con las comisiones publicadas por la Central de Depósito de Valores de Valores. Las comisiones de CEDEVAL se encuentran vigentes en la página web de CEDEVAL. https://www.cedeval.com/comisiones/</p> <p>f) Seguros de los inmuebles que componen el portafolio de Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión (<i>En función del precio del inmueble, uso de los activos y vida útil</i>)</p> <p>Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurado en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses.</p> <p>g) Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos Relevantes (Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, provisionado diariamente).</p> <p>El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información que de conformidad al Reglamento Interno y su Extracto se considere como hecho relevante, con la periodicidad indicada en el Art. 5 de la Norma Técnica para la Remisión y Divulgación de Información de los Fondos de Inversión, NDMC-13. El pago de la publicación de los Estados Financieros se realizará de conformidad con los servicios contratados por la Gestora a las entidades que brindan esos servicios.</p> <p>h) Honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo (Mínimo US\$ 500.00 anuales).</p> <p>En casos que sea necesario defender administrativa o judicialmente los intereses del Fondo de Inversión o interponer demandas para recuperar o cobrar judicialmente las obligaciones a favor del Fondo de Inversión, se pueden hacer cargos por la</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>representación legal necesaria para tal efecto. Se pagarán en el momento de conformidad a lo convenido entre ambas partes.</p> <p>i) Valoración de Activos Inmobiliarios (<i>Mínimo US\$5,000 anuales</i>). La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio.</p> <p>j) Comisiones a Agente Comercializador de Inmueble (<i>Mínimo un mes de arrendamiento</i>) Pago a los encargados de comercialización de bienes raíces.</p> <p>k) Gastos Registrales por las Transacción de Activos Inmobiliarios. (<i>En función del valor de la transacción de los inmuebles</i>) Gastos originados por la venta o compra de los inmuebles.</p> <p>l) Gastos de remodelación y ampliación de los Inmuebles. (<i>Hasta al 25% del Valor del Inmueble</i>) Son los gastos producidos por la administración, remodelación y ampliación de los inmuebles que conforman el portafolio de activos del Fondo de Inversión.</p> <p>m) Impuestos territoriales y municipales de los activos inmobiliarios que conforman el Fondo de Inversión (<i>En función del valor del inmueble y la zona geográfica en la que se encuentren ubicados</i>) Son los impuestos que se deben pagar a las autoridades tributarias y municipales correspondientes, originados por la tenencia de los activos inmobiliarios en el Portafolio del Fondo de Inversión.</p> <p>n) Gastos de organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes. (<i>Mínimo US\$ 3,000.00 anuales</i>) Son los gastos originados por la reunión anual de la Asamblea de Partícipes y/o aquellas que sean de carácter extraordinario según la normativa vigente.</p> <p>o) Gastos Legales. (<i>Mínimo US\$ 3,000.00 Anuales</i>) Gastos originados por las actividades legales en las que haya que incurrir por las actividades propias del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.</p> <p>p) Gasto por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario (<i>En función de los contratos de crédito suscritos con las Instituciones con los que se tramite el financiamiento</i>)</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria.</p> <p>q) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y por Servicios Tecnológicos (Mínimo US\$ 1,000.00 anuales provisionados diariamente). Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc.</p> <p>Gastos por herramientas o medios tecnológicos que la Gestora ponga a disposición de los partícipes o inversionistas, para la implementación de Firma Electrónica Simple y que faciliten la ejecución de sus operaciones en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH.</p> <p>r) Otros Gastos en los que se incluyen: Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)¹ y por Servicios Tecnológicos (Mínimo US\$ 1,000.00 anuales provisionados diariamente).</p> <p>Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH: publicidad dirigida a posibles arrendantes de los Activos Inmobiliarios, posibles compradores de los Activos Inmobiliarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios.</p>
<p>s) Porcentaje máximo de participación por Partícipe:</p>	<p>Hasta el 99% de cuotas de participación</p>
<p>t) Causales que originan el derecho del retiro del Fondo:</p>	<p>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.</p> <p>No obstante, lo mencionado en el párrafo anterior, serán causales que originen el derecho a retiro del partícipe las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cambios en el control de la Gestora o su sustitución. b) Fusión entre Gestoras c) Traslado de la Administración del Fondo a otra Gestora

¹ Los activos inmobiliarios en los que puede potencialmente invertir este Fondo requieren gastos de publicidad y comercialización para arrendarlos en caso estén vacantes y venderlos en caso sea beneficioso rentabilizar de esta forma

	<ul style="list-style-type: none"> d) Fusión entre Fondos de Inversión e) Liquidación anticipada del fondo f) Modificaciones a la política de inversión según lo establecido en el Reglamento Interno y el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación g) Modificación del plazo del Fondo <p>Para los literales c), d), e), f) y g) se requerirá la aprobación en Asamblea de Partícipes.</p> <p>Si el partícipe necesita de la liquidez de sus cuotas de participación, este deberá recurrir a mercado secundario para proceder a la venta total o parcial de sus participaciones, acordando un precio con los inversionistas disponibles del mercado de valores, esto de conformidad con la reglamentación vigente de los mercados organizados por la Bolsa de Valores; su registro y traspaso será administrado por CEDEVAL en El Salvador.</p> <p>Cuando se realice la liquidación del fondo, el liquidador deberá presentar el balance final de la liquidación que deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria.</p>
<p>u) Proceso de liquidación del Fondo por finalización del plazo de duración</p>	<p>Liquidación</p> <p>Un Fondo no podrá ser declarado en quiebra, sino que únicamente entrará en liquidación, al presentarse cualesquiera de las causas siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cuando el Fondo no cumpla con lo establecido en los artículos 51 y 61 de esta Ley; b) Cuando así lo dispusieren los partícipes en un Fondo Cerrado, en acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria; y, c) Cuando por efecto de la revocatoria de la autorización para operar de la Gestora y la consecuente cancelación de su asiento en el Registro, no se haya trasladado la administración del Fondo a otra Gestora. <p>En el caso del literal b), el Comité de Vigilancia deberá comunicarlo a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, adjuntando la certificación del acuerdo de liquidación del Fondo y el nombramiento del liquidador adoptados en dicha asamblea. La falta de comunicación a la Superintendencia acarreará para el Comité de Vigilancia responsabilidades por los daños y perjuicios que causaren a los partícipes.</p> <p>Cuando un Fondo entre en liquidación, la Superintendencia deberá comunicarlo a la Administración Tributaria, a fin de que ésta de manera simultánea a la liquidación del Fondo proceda a la fiscalización del mismo, con la finalidad de determinar en forma prioritaria la deuda tributaria.</p>

	<p>Los gastos de liquidación, incluyendo los honorarios del liquidador del Fondo, serán pagados con cargo a los bienes que lo integran. En el caso del literal c), los gastos de la liquidación podrán ser reclamados a la Gestora por el liquidador del Fondo.</p> <p>Durante el proceso de liquidación, el Fondo continuará bajo supervisión de la Superintendencia.</p> <p>En los casos que el liquidador no fuere la Gestora, a partir de la fecha en que el liquidador tome posesión, la Gestora quedará inhibida de toda facultad de administración y de disposición de los activos del Fondo.</p> <p>Los regímenes de administración y custodia continuarán aplicándose a los activos del Fondo sujetos a ellos, mientras no sean liquidados. La liquidación de un Fondo no implica la terminación automática de los correspondientes contratos de administración o de custodia, sin perjuicio de la facultad del liquidador para ponerles término.</p> <p>Liquidación de Fondos Cerrados</p> <p>La liquidación de los Fondos Cerrados será practicada por un liquidador nombrado en Asamblea Extraordinaria de partícipes, pudiendo ser la Gestora, siempre y cuando ésta no haya incurrido en alguna de las causales de disolución y liquidación reguladas por esta Ley.</p> <p>En caso que se presenten las causales a que se refiere el artículo 103 de esta Ley y no se reciba en la Superintendencia ninguna comunicación sobre la liquidación del Fondo, ésta actuará de oficio para salvaguardar los intereses de los partícipes, para lo cual el Superintendente deberá solicitar con calificativo de urgente a un Juez con competencia en materia mercantil el nombramiento de un liquidador, a partir de una terna propuesta por el Superintendente.</p> <p>Cuando corresponda al Juez nombrar al liquidador, deberá nombrarlo dentro del plazo improrrogable de dieciséis horas hábiles de recibida la solicitud mientras esto no suceda, el Consejo deberá nombrar a un delegado, con el objeto de preservar los activos del Fondo, estableciéndole sus funciones y honorarios en el nombramiento correspondiente. Estos últimos con cargo al Fondo.</p> <p>Una vez nombrado el liquidador, el plazo en que deberá practicarse la liquidación para un Fondo Cerrado será acordado en Asamblea Extraordinaria de partícipes y en ningún caso podrá ser superior a cinco años.</p> <p>Facultades del Liquidador de Fondos Cerrados</p> <p>El liquidador de un Fondo tendrá las facultades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Concluir las operaciones que hubieren quedado pendientes b) Cobrar lo que se deba al Fondo y pagar sus obligaciones, prioritariamente deberá pagar la deuda tributaria c) Vender los activos del Fondo
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>d) Practicar el balance final de la liquidación, que, en el caso de los Fondos Cerrados, deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria, convocada por éste para tal efecto.</p> <p>e) Remitir a la Superintendencia el balance final y hacerlo publicar por una sola vez en el periódico de circulación que señala el Reglamento Interno del Fondo</p> <p>f) Liquidar proporcionalmente a los partícipes sus cuotas de participación</p> <p>g) Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia copia certificada del testimonio de la misma.</p> <p>En el caso de los Fondos Cerrados, la Asamblea de partícipes podrá establecer otras facultades al liquidador, siempre que no contradigan a las establecidas en este artículo y que sean necesarias para llevar a cabo la liquidación.</p> <p>El liquidador deberá remitir a la Superintendencia toda la información que ésta requiera. Queda terminantemente prohibido al liquidador iniciar nuevas operaciones.</p> <p>Para todos los efectos tributarios, los liquidadores de los Fondos de Inversión se considerarán responsables solidarios en calidad de representantes de los mismos; y previo a efectuar cualquier tipo de actuación deberán acreditar dicha calidad ante la Administración Tributaria, mediante el documento en que conste su elección como tal y la aceptación expresa del cargo.</p> <p>El incumplimiento a lo establecido en este artículo hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.</p>
<p>v) Emisiones posteriores</p>	<p>Según la política de Aumento de Capital, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth podrá realizar más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión, adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.</p>
<p>Potenciales riesgos a los que está expuesto el Fondo</p>	
<p>Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, perturbar el valor de la cartera de inversiones, generar un rendimiento menor al esperado, o inclusive causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.</p> <p>Los principales riesgos asociados son:</p>	
<p>Riesgo de Liquidez</p>	<p>Este riesgo se relaciona directamente con la liquidez necesaria para cumplir con las obligaciones contractuales que adquiera el Fondo. Estas obligaciones pueden ser necesidades transitorias de liquidez del Fondo, el pago de obligaciones contractuales o liquidez necesaria para realizar operaciones de mantenimiento o reparaciones en los inmuebles a adquirir.</p>

	<p>El Riesgo de Liquidez del Fondo, será gestionado estableciendo límites prudenciales en depósitos a plazo y liquidez, 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 y según la Política de Liquidez establecida en el Reglamento Interno del Fondo.</p> <p>La Gestora realizará la medición del riesgo de liquidez con una periodicidad anual, con información a diciembre de cada año, y será medida como la relación entre el activo circulante sobre el pasivo circulante sin tomar en cuenta la porción corriente del préstamo a largo plazo. Este ratio no podrá ser en ningún momento menor a uno.</p>
<p>Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles</p>	<p>El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles en un Fondo de Inversión Inmobiliaria se refiere a la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran daños, no cumplan con las condiciones acordadas en los contratos de arrendamiento, o experimenten un deterioro que afecte su valor y viabilidad de uso. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.</p> <p>Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspecciones regulares: Realizar inspecciones periódicas de los inmuebles para identificar cualquier signo de deterioro, daños estructurales o necesidad de adecuaciones o mejoras. • Mantenimiento preventivo: Implementar un programa de mantenimiento preventivo que incluya labores regulares de limpieza, reparaciones menores y seguimiento de los sistemas y equipos en los inmuebles. <p>Reservas para contingencias: Establecer reservas financieras adecuadas para hacer frente a los gastos imprevistos relacionados con el deterioro, reparaciones o adecuaciones necesarias en los inmuebles.</p>
<p>Riesgo de Contraparte</p>	<p>Actividades Inmobiliarias</p> <p>Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Está pérdida puede darse, por ejemplo, en la fecha de pago del canon de arrendamiento o en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral).</p> <p>Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratos y acuerdos sólidos: Establecer contratos y acuerdos de compra y venta que sean claros, completos y que contemplen las obligaciones y responsabilidades de ambas partes. Estos contratos deben incluir cláusulas de cumplimiento, penalidades por incumplimiento y mecanismos de resolución de disputas.

	<ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento de límites de exposición: Definir límites de exposición máxima a cada contraparte, con el objetivo de diversificar el riesgo y evitar una dependencia excesiva de una sola entidad arrendante. • Monitoreo de riesgos: Realizar un seguimiento constante de las obligaciones y compromisos de las contrapartes durante el proceso de compra y venta de inmuebles y estar alerta a cualquier señal de incumplimiento o riesgo potencial. • Establecimiento de garantías: Evaluar la posibilidad de solicitar garantías adicionales, como avales o garantías bancarias, para mitigar el riesgo de contraparte en las transacciones inmobiliarias. Estas garantías pueden respaldar los compromisos y obligaciones de las partes involucradas. <p>Los aspectos señalados, entre otros, serán tomados en cuenta como parte del proceso previo a la inversión, la cual se encuentra detallada en la Política de Inversión del presente Prospecto de Colocación de Cuotas.</p> <p>Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo</p> <p>Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo maneje su liquidez. Esta pérdida podría manifestarse en el momento en el que Fondo solicite un retiro que no sea efectuado en el tiempo y forma requeridos.</p> <p>Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Fondo mantendrá su liquidez o depósitos en Bancos con Clasificación de Riesgo AA (slv) o superior, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas. • El Fondo no mantendrá más del 70% de su liquidez en un mismo Banco. <p>La Gestora verificará con una periodicidad mínima anual el cumplimiento de dichas mitigantes.</p>
<p>Riesgo de Siniestro</p>	<p>Se entiende por riesgo de siniestro al riesgo relacionado con eventos tales como: erupción volcánica, inundación, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otro. Las inversiones se pueden ver afectados por la pérdida parcial o total del activo y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos e ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y el valor de la participación para los inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir facilidades afectadas por los eventos naturales.</p>

	<p>Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguros adecuados: Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles. • Evaluación de riesgos: Realizar evaluaciones de riesgos para identificar las vulnerabilidades específicas de los inmuebles y establecer medidas de mitigación adecuadas, como sistemas de detección de incendios, sistemas de seguridad y planes de emergencia. • Mantenimiento de registros: Mantener un registro actualizado de los activos, incluyendo documentación fotográfica, descripciones detalladas y peritajes anuales, para facilitar el proceso de reclamación en caso de siniestros. • Capacitación y concientización: Capacitar al personal y a los ocupantes de los inmuebles sobre las medidas de seguridad, prevención de incendios y procedimientos de emergencia. <p>El Procedimiento de Contratación de Seguros está establecido en el Manual de Procedimientos y Políticas del Fondo. El Fondo realizará las Gestiones para la contratación de seguros los cuales estarán cubiertos por una póliza de seguros para resguardar el valor de dichos activos, los cuales suscribirán los seguros que estime convenientes para la protección de los inmuebles que pertenezca al Fondo.</p>
<p>Riesgo de Precio</p>	<p>El riesgo de precio se define como la posibilidad de que el valor de los inmuebles en la cartera del fondo fluctúe negativamente debido a cambios en las condiciones del mercado. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de, por ejemplo, variaciones en las tasas de interés de mercado, cambios sociodemográficos que afecten la plusvalía de la zona, crisis sistémicas a nivel mundial.</p> <p>Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversificación de la cartera: Mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Los límites de concentración y política de diversificación de la cartera inmobiliaria se establecen en el Reglamento Interno del Fondo. • Perspectiva del potencial de crecimiento: Considerar cuidadosamente el potencial de crecimiento de cada inmueble considerado para la adquisición, teniendo en cuenta factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona. • Seguimiento continuo: Monitorear de manera constante los cambios en los precios de mercado y evaluar periódicamente el valor de los inmuebles en la cartera del fondo para tomar

	<p>decisiones informadas sobre la compra, venta o retención de activos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo para identificar posibles cambios en la misma.
<p>Riesgo de Desocupación</p>	<p>La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión Inmobiliario, que puede materializarse como resultado, entre otros factores, de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibe ingresos por alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.</p> <p>Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Análisis de mercado y demanda: Realizar análisis periódicos de mercado para evaluar la demanda de inmuebles en las ubicaciones y segmentos de mercado correspondientes. Esto permite identificar las áreas con mayor demanda y ajustar la estrategia de adquisición y promoción de inmuebles en consecuencia. • Estrategias de marketing y promoción: Implementar estrategias de marketing efectivas para atraer y retener inquilinos, incluyendo la promoción adecuada de los inmuebles, el establecimiento de precios competitivos y la creación de incentivos para la ocupación rápida. • Gestión de relaciones con inquilinos: Establecer políticas y prácticas para mantener una buena relación con los inquilinos, ofreciendo un servicio al cliente de calidad, atendiendo de manera oportuna sus necesidades y resolviendo cualquier problema o conflicto de manera efectiva.

	<ul style="list-style-type: none"> Reservas de contingencia: Mantener reservas financieras para hacer frente a posibles períodos de desocupación y cubrir los gastos asociados, como los pagos de servicios públicos y el mantenimiento básico. Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta, realizada anualmente. 																								
<p>Información que será entregada al partícipe:</p>	<p>La Gestora proveerá a los partícipes con la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reglamento Interno del Fondo y su Extracto Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su Extracto Copia del Contrato de Suscripción de Cuotas Memoria de Labores <p>Asimismo, estará a disposición del participante la siguiente información:</p> <table border="1" data-bbox="732 800 1448 1860"> <thead> <tr> <th>Periodicidad</th> <th>Información</th> <th>Medio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Diaria</td> <td>Valor cuota Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Mensual</td> <td>Composición del Fondo Estados Financieros del Fondo y de la Gestora</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Mensual</td> <td>Estado de cuenta</td> <td>Correo Electrónico</td> </tr> <tr> <td>Mensual</td> <td>Informe Mensual²</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros Auditados Semestrales</td> <td>Página Web Periódico de circulación nacional</td> </tr> <tr> <td>Anual</td> <td>Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora</td> <td>Página Web Periódico de circulación nacional</td> </tr> <tr> <td>Anual</td> <td>Informe Anual³</td> <td>Página Web</td> </tr> </tbody> </table>	Periodicidad	Información	Medio	Diaria	Valor cuota Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo	Página Web	Mensual	Composición del Fondo Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	Página Web	Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico	Mensual	Informe Mensual ²	Página Web	Semestral	Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros Auditados Semestrales	Página Web Periódico de circulación nacional	Anual	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web Periódico de circulación nacional	Anual	Informe Anual ³	Página Web
Periodicidad	Información	Medio																							
Diaria	Valor cuota Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo	Página Web																							
Mensual	Composición del Fondo Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	Página Web																							
Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico																							
Mensual	Informe Mensual ²	Página Web																							
Semestral	Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros Auditados Semestrales	Página Web Periódico de circulación nacional																							
Anual	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web Periódico de circulación nacional																							
Anual	Informe Anual ³	Página Web																							

² El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 56 de las NDMC-17 e información detallada en el Anexo 6 de las NDMC-17.

³ El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 57 de las NDMC-17.

	Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web Correo Electrónico
<p>t) Otra información:</p>	<p>La Gestora pondrá a disposición de los partícipes el sitio web: www.hencorpgestora.com, en el cual divulgará información relevante del fondo administrado.</p> <p>Las oficinas de la Gestora se encuentran ubicadas en Calle Llama del Bosque Pte, Edificio AVANTE, Nivel 9, No.9-06, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.</p>		

6. Autorizaciones del Fondo

6.1 Autorización del Reglamento Interno por la Gestora

En sesión de Junta Directiva de Hencorp Gestora Fondos de Inversión, Sociedad Anónima, celebrada el día 2 de febrero de 2023, se acordó en el Acta de sesión número JD-13/2023 en su punto UNO AUTORIZACIÓN DEL “REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO”, conocer y aprobar el Reglamento Interno del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH y sus modificaciones en sesiones JD-14/2023 en su punto UNO de fecha 28 de abril de 2023, JD-18/2023 en su punto UNO de fecha 30 de junio de 2023, JD-26/2023 en su punto IV de fecha 03 de noviembre de 2023 y JD-27/2023 en su punto I de fecha 13 de noviembre.

6.2 Autorización del Asiento Registral del Fondo en la Superintendencia

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-32/2023 de fecha 21 de julio de 2023, inscrito bajo el asiento registral números FC-0002-2023.

Han sido autorizadas las modificaciones al Asiento Registral, Reglamento Interno y Prospecto del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023.

7. Características del Fondo.

Nombre de la Gestora:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.
Denominación del Fondo:	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH
Tipo de Fondo:	Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el presente Prospecto, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.
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.
Naturaleza y clase de valor:	Naturaleza: Cerrado Inmobiliario Clase: Cuota de Participación
Valor Inicial del Fondo:	USD\$1,000.00 el cual es válido el primer día de operación del Fondo.
Valor Nominal de la participación:	\$1,000.00

Vigencia del valor cuota:	24 horas una vez realizado el cierre diario
Variación del valor nominal:	Valor nominal inicial de \$1,000.00, el cual variará de forma diaria de acuerdo al desempeño del Fondo
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) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Monto de la emisión:	\$300,000,000.00
Cantidad de participaciones:	300,000
Forma de pago de colocación de cuotas:	En mercado primario: en T o T+1
Moneda en la cual será expresada el valor de la cuota de participación:	Dólar de los Estados Unidos de América
Riesgos asociados al participar 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.
Denominación de la emisión:	FIMHG
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor nominal mínimo de una cuota de participación será de mil dólares de los Estados Unidos de América o su respectivo valor en libros estimado para el día de cada colocación de participaciones.
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. Dicha garantía constituye en fianza emitida por SEGUROS SURA, SOCIEDAD ANÓNIMA , a favor de la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. en su calidad de Representante de los Beneficiarios de la Garantía, hasta por la

cantidad de Quinientos ochenta y tres mil trescientos ochenta y tres dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 583,383.00).

La fianza garantizará: a) El fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas tanto en el Reglamento Interno de cada Fondo de Inversión, el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y el Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación; b) La ejecución de las Políticas de Inversión de cada Fondo, y la adecuada mitigación de los límites y excesos de las Inversiones; y c) Cualquier otro incumplimiento de la Gestora, que haya causado perjuicio económico comprobable a los partícipes de los Fondos bajo su administración.

Procedimiento para la ejecución: En caso de que la Gestora haya incumplido las obligaciones a las que está sujeta en la administración de los Fondos de Inversión, los partícipes a los que dicho incumplimiento haya causado perjuicio económico deberán acercarse a la Gestora a presentar su reclamo, a fin de buscar una respuesta al mismo. La Gestora procurará en todo momento la comunicación directa con los partícipes a fin de buscar una solución a los reclamos que éstos le presenten. Una vez se agote la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo de los partícipes ante la Gestora sin lograrse un arreglo, los partícipes a los que el incumplimiento de las obligaciones de la Gestora les haya producido un perjuicio económico, podrán dirigirse directamente al Representante de los Beneficiarios de la Garantía, en su calidad antes relacionada podrá requerir que esta garantía se haga efectiva al determinarse por resolución razonada que la Gestora ha incurrido en alguna de las causales antes detalladas. De acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Fondos de Inversión, y sin perjuicio de la ejecución definitiva de la Fianza, el Superintendente del Sistema Financiero podrá adoptar por medio de resolución razonada, la ejecución provisional de la garantía como medida cautelar, en el evento que los intereses de los partícipes así lo requiriesen.

Forma de representación: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Transferencia de valores: Los traspasos de los valores representados por anotaciones en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable.

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

Negociabilidad: Bolsa de Valores de El Salvador

Actualización del valor de la participación: Diaria

Forma de Pago de Suscripción

Las formas de pago para la suscripción de cuotas de participación pueden ser mediante cheques, transferencias bancarias o notas de abono a las cuentas del Fondo o en especie, debiendo estos ser inmuebles; y podrán ser notificadas por el Partícipe y/o inversionista a través de medios físicos o electrónicos. En el caso de pago mediante cheque, la suscripción de cuotas de participación se hará efectiva hasta cuando se tenga la confirmación del Banco de que los fondos están en firme. Será responsabilidad del Partícipe notificar a la Entidad Comercializadora, a través de cualquiera de los canales establecidos, cuando haya realizado una suscripción a fin de que se garantice el ingreso de los fondos en forma íntegra y oportuna. La recepción de las suscripciones y aplicación del valor cuota se realizará de forma cronológica.

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 valor de alta liquidez y bajo riesgo. Posteriormente, el Fondo invertirá en Activos Inmobiliarios y/o Financieros, siguiendo las políticas de inversión del Fondo.

Política de Inversión en Inmuebles:

Tipos de Inmuebles

Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: 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.

Zona Geográfica

Prioritariamente, en los distintos distritos del municipio de San Salvador u otras zonas urbanas de El Salvador, entre otros.

Sectores de Inversión por Actividad Económica

Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.

Generación de Flujos

Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles, y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento.

Características de la Inversión

Mediano a Largo Plazo

País de Ubicación

El Salvador

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 adquiriera 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; y
- Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.

Previo a la adquisición de cualquier bien inmueble, la Gestora, en adición a los procedimientos descritos en el Reglamento de Inversión, deberá elaborar un estudio de mercado que se hará del conocimiento de la Junta Directiva. Este estudio considerará, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Inmuebles potenciales a adquirir (tipo y descripción);
- Análisis de localización geográfica del inmueble, identificando aspectos que puedan afectar la generación de valor de este, tales como: el entorno geográfico del inmueble, la calidad en la red de servicios e infraestructura, calidad de accesibilidad vial, entre otros;
- Estado actual del inmueble detallando las necesidades de reparaciones, ampliaciones y mejores;
- Inquilinos actuales y potenciales;
- Ventajas y desventajas asociadas a la inversión;
- Proyección de venta del inmueble o los flujos de caja esperados por su arrendamiento;
- Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta;
- Riesgos asociados al inmueble y descripción detallada de los seguros que deberán ser contratados para cubrir aquellos riesgos que pueden ser mitigados mediante dicha contratación;
- Precio del inmueble; y
- Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.

La Junta Directiva, en consideración a la documentación presentada por la Gestora, resolverá sobre la solicitud de adquisición del inmueble dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente.

En el caso de aportaciones de bienes inmuebles, la calidad de partícipe estará supeditada a que se haya efectuado la inscripción del inmueble a favor del Fondo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Crterios Mínmimos de los Inmuebles

Se considerará la ubicación geográfica de los inmuebles evaluando la plusvalía esperada en la zona, la cercanía con servicios y el desarrollo esperado, de acuerdo a la evaluación de uno o más especialistas en la materia. No se establecerán montos mínimos a la inversión en un inmueble.

La edad física o funcional de los inmuebles no será, preferiblemente, mayor a 15 años, de acuerdo a la fecha de finalización de la obra o análisis de edad funcional realizado por un Perito Valuador. Los inmuebles, previa adquisición podrán estar total o parcialmente arrendados, según su naturaleza.

Los inmuebles deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los arrendantes de los inmuebles podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con o sin domicilio local. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administren el Fondo Inmobiliario, otros Fondos administrados por la Gestora.

Concentración máxima por arrendatario

Un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) de los ingresos mensuales del Fondo con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en caso de que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecidos en el art. 37 de la NDMC-17. El límite mínimo de ingresos mensuales por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%)

Las personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que forman parte del Conglomerado Financiero o grupo empresarial de la Gestora, pueden ser arrendatarios del Fondo Inmobiliario, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para ese tipo de inmueble. La Gestora revelará el porcentaje que representa dicho canon de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.

Concentración Máxima por Inmueble

Un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) de patrimonio del Fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%)

Concentración Máxima por Zona Geográfica

El límite máximo de concentración en una zona geográfica será en función del límite vigente en cada momento del tiempo que sea establecido por el Banco Central de Reserva. A la fecha de elaboración del Reglamento Interno del Fondo, el límite máximo de concentración geográfica es el noventa y cinco (95%), en relación del activo del Fondo. El límite mínimo de concentración por zona geográfica será del cero por ciento (0%).

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. El límite mínimo de concentración de ingresos aplicables a rentas por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%)

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 y como mínimo el 0%;

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.

Política de Subarrendamiento

Los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Fondo podrán subarrendar los activos en comento y se regirá según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario.

Entre las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento que se deben cumplir en materia de subarriendo se encuentran:

- Solicitud formal de subarrendamiento: El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta.
- Evaluar al subarrendatario: El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora.
- Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario.

- **Términos y condiciones del subarriendo:** El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas por la Gestora, a las establecidas en el contrato de arrendamiento original, siempre y cuando éstas no entren en conflicto o generen ambigüedades con el Contrato de Arrendamiento Original. Adicionalmente, el subarrendatario debe acordar cumplir con todas las cláusulas y disposiciones del contrato de arrendamiento original, incluyendo obligaciones de mantenimiento, pago de alquiler y cumplimiento de las regulaciones locales. Lo dispuesto anteriormente no exime al Arrendatario del pago de las obligaciones mencionadas o de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento, en caso de que el Subarrendatario no cumpla con ellas.
- **Responsabilidad del arrendatario:** El arrendatario deberá proporcionar a la Gestora una copia del contrato del subarrendamiento firmado y cualquier modificación o renovación de este. Además, deberá notificar cualquier cambio en el subarrendamiento y terminación anticipada. Dicha notificación debe hacerse por escrito y con suficiente antelación. El arrendatario será responsable de cualquier incumplimiento al Contrato de Arrendamiento o daño causado al inmueble por el Subarrendatario.
- **Terminación del subarrendamiento:** El arrendador se reserva el derecho de terminar el subarrendamiento si el subarrendatario incumple las condiciones establecidas en el contrato de subarrendamiento o del contrato de arrendamiento original.
- **Terminación del arrendamiento:** La Gestora se reserva el derecho de terminar el contrato de arrendamiento con el arrendatario en caso de que el subarrendatario incumpla las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento original.

Moneda en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento

Dólares de los Estados Unidos de América

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.

Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles

La Gestora podrá efectuar con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El Costo Acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un 25% del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.

La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando

respondan a una necesidad de expansión o de resarcimiento de daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que esta haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:

1. Estado Actual del Inmueble;
2. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;
3. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
4. Fuentes de financiamiento;
5. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo
6. Permisos correspondientes; y
7. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora

Plazo para el cumplimiento de límites de cartera inmobiliaria

Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, de acuerdo con el artículo 40 – NDMC-17.

Plazo para el cumplimiento de límites legales

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de USD 350,000.00 y al menos con diez partícipes, o bien dos partícipes, si entre ellos hay un inversionista institucional; monto y número que deberán ser alcanzados en el plazo de 6 meses, contado desde la fecha en que el Fondo sea asentados en el registro. Transcurrido el plazo antes mencionado, el Fondo deberá cumplir permanentemente con los requerimientos regulados en dicho artículo.

En caso de incumplimiento a los requerimientos del artículo, la Gestora lo comunicará a más tardar el día hábil siguiente al Superintendente, quien por resolución razonada podrá otorgar un plazo no mayor a 180 días para su cumplimiento. De no lograrse, la Gestora deberá informarlo al Superintendente en los dos días hábiles siguientes, para efectos de la liquidación del Fondo, la que se efectuará de conformidad a lo señalado en el Art. 103 de la Ley de Fondos de Inversión.

Plazo para el cumplimiento de límites de endeudamiento

La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos inmobiliarias, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los 3 días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta 90 días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o 180 días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

1. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
2. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;
3. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
4. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso; hasta que se regularice su situación.

Política de Inversión en Instrumentos

Financieros:

El Fondo de Inversión, podrá invertir única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para efectuar operaciones pasivas por un monto máximo de 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el Reglamento de Inversión, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora.

Política de Distribución de Beneficios de Periodicidad de Distribución Mensual

Fecha de corte

Último día de cada mes, iniciando a partir de la fecha de la primera emisión de Cuotas de Participación.

Fecha de Pago de Beneficios

30 días calendario una vez finalizado cada mes

Determinación de Monto de Distribución

El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el periodo. 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 mensual, 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.

Mecanismo de pago de Beneficios

El pago de los beneficios a los partícipes se realizará dentro de los 30 días calendario siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos partícipes que se encuentren suscritos como propietarios de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado Hencorp Growth al cierre de cada mes. El pago se realizará a la totalidad de partícipes en una misma fecha. El mecanismo de aviso de pago de beneficios se realizará mediante un hecho relevante publicado en la página web de la Gestora y por correo electrónico a cada inversionista. El pago se ejecutará por medio de CEDEVAL.

Política de aumento de Capital del Fondo:

En un mismo Fondo podrá haber más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión,

adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.

Para la determinación del precio de colocación de las emisiones siguientes a la primera se deberá dar a los partícipes la información amplia y razonada acerca de los elementos de valoración de las cuotas de participación, sustentada por lo menos, en dos informes de expertos independientes conocedores de la materia; los informes deberán estar a disposición de los partícipes con cinco días de anticipación a la Asamblea que deba aprobar las características de la respectiva emisión. Los honorarios de los expertos serán pagados con cargo al Fondo. Los partícipes tendrán derecho a un período de opción preferente para suscribir cuotas de participación de aumento de capital del Fondo, las cuales les deberán ser ofrecidas como mínimo una vez, a prorrata de las cuotas de participación que posean. Este derecho es esencialmente renunciable y transferible.

En el caso que la Gestora o sus mandatarias coloquen las emisiones, el precio de colocación durante el período de suscripción de las cuotas de participación se actualizará diariamente en la forma que se establezca en la respectiva emisión. En todo caso, fuera del período de opción preferente, el precio no podrá ser inferior al determinado para el período de opción preferente respectivo, ni al que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación pagadas, correspondientes ambos al día inmediato anterior al de la fecha de cálculo.

Lo indicado en el párrafo anterior respecto al precio de colocación, no se tendrá en cuenta para las colocaciones efectuadas en Bolsa, en la medida que haya sido establecido en las condiciones de la emisión. El acuerdo de la asamblea de los partícipes sobre un aumento de capital no podrá establecer un plazo superior a tres años, contando desde la fecha del acuerdo del mismo para la emisión, suscripción y pago de las cuotas de participación respectivas. Vencido este plazo sin que se haya enterado el aumento de capital, éste quedará reducido a la cantidad efectivamente pagada, sin perjuicio de los establecido en el artículo 61 de la Ley de Fondos.

Proceso para el Aumento de Capital del Fondo de Inversión de conformidad al Artículo 71 y 72 de la Ley de Fondos de Inversión

No	Proceso	Responsable
1.	Determinación del precio de colocación de las nuevas cuotas de participación, y los efectos que genere la emisión en el Fondo de Inversión	Administrador de Inversiones
2.	Comunicación con la Junta Directiva sobre la posibilidad del aumento de capital	Gerencia General Hencorp Gestora

		de Fondos de Inversión
3.	Autorización de la Junta Directiva para el Aumento de Capital del Fondo de Inversión	Junta Directiva
4.	Elaboración de informes técnicos sobre la valoración de cuotas de participación que determine el precio de colocación de la nueva emisión	Administrador de Inversiones
5.	Aprobación de la Asamblea Extraordinaria de partícipes de la nueva emisión de cuotas de participación	Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión
6.	Asignación de cuotas para partícipes en período preferente	Administrador de Inversiones
7.	Comunicación con el mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria	Administrador de Inversiones

Política de disminución de Capital del Fondo:

Los Fondos Cerrados podrán efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la medida que este Reglamento lo contemple, en la forma, condiciones y plazos que allí se señalen. Además, este Reglamento contiene la información mínima para optar a la disminución de capital, fechas de pago y metodología para el cálculo del valor de devolución de las cuotas de participación.

Estas disminuciones sólo se podrán efectuar para los fines que se indican a continuación:

- a) Para restituir a sus partícipes durante la vigencia del Fondo la proporción que les corresponde en la disminución del capital; sin perjuicio de ello, éstos podrán incrementar equitativamente su derecho a la restitución del valor de las cuotas de participación, cuando otros no lo ejerzan; y,
- b) Para restituir a los partícipes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de partícipes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorguen ese derecho. En este caso, el Reglamento Interno del Fondo deberá contemplar las causas por las cuales se podrá ejercer el derecho a retiro.

La Gestora publicará un aviso en el periódico al que se refiere el Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los partícipes por los medios pertinentes que permitan corroborar fehacientemente esta gestión, dentro de los dos días hábiles siguientes a aquél en el que se tomó el acuerdo en Asamblea Extraordinaria de partícipes, indicando la disminución de capital o el acuerdo que originó el derecho a retiro, el plazo para su ejercicio y la fecha de pago del valor de sus cuotas de participación.

No obstante, lo dispuesto en el literal a) de esta política, la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital.

Sin perjuicio de lo establecido en esta política, se podrá disminuir el capital para absorber pérdidas generadas en las operaciones del Fondo, para el cambio en la estructura de capital del Fondo o producto de la venta de activos inmobiliarios en los que el Fondo haya invertido, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de partícipes.

Proceso General Para Disminución de Capital del Fondo de Inversión de conformidad al Artículo 76 de La Ley de Fondos de Inversión

No	Proceso	Responsable
1.	Estimación del valor cuota, el plazo estimado del ejercicio y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
2.	Comunicación con la Junta Directiva sobre el interés de la disminución de capital, las causas por la cual se requiere dicha disminución y los efectos en el fondo.	Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión
3.	Autorización de la Junta Directiva	Junta Directiva
4.	Aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes, sobre el acuerdo, plazo y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
5.	Comunicación con el mercado por medio de un aviso de periódico sobre los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria.	Administrador de Inversiones

Política de endeudamiento

En cumplimiento con el Art. 39 de la NDMC-17, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio. 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.

Modificaciones a las características del Fondo: La Junta Directiva de la Gestora es el órgano facultado para aprobar modificaciones del presente Prospecto de Colocación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH. Posteriormente, a solicitud de la Gestora dichas modificaciones deberán ser aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y modificarse en el Asiento del Fondo en el Registro Público Bursátil, según lo estipulado en el artículo 70 de la Ley de Fondos de Inversión.

Custodia y depósito de valores: Los valores adquiridos por el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH estarán en una cuenta de custodia en la Central de Depósitos de Valores (CEDEVAL) en una sub-cuenta del “FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH”.

Clasificación de Riesgo del Fondo

El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se encuentra anexa al presente prospecto y publicada en el sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

Clasificación de Riesgo del Fondo	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH
Nombre de la Clasificadora de Riesgo	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Clasificación Asignada	A (SLV)
Fecha del informe de Clasificación	24 de febrero de 2023
Definición de la clasificación asignada	La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad.

Condiciones en las que se considera fallida la emisión

Se entenderá que una emisión se encuentra fallida, siempre que, habiéndose establecido condiciones a cumplirse dentro de un determinado plazo, éstas no se hubieren cumplido. En caso de que la suscripción y pago de cuotas de participación de la emisión resultare fallida según las condiciones de la emisión, la respectiva suscripción y pago quedarán sin efecto.

Los aportes en dinero que se hubieren efectuado en cuotas de participación de una emisión declarada fallida deberán ser devueltos a los respectivos partícipes, valorizándose las cuotas de participación a un valor no inferior al que resulte de dividir el patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación efectivamente pagadas; el plazo de devolución no podrá extenderse más allá de diez días de concluido el período de suscripción de cuotas de participación. En caso de que el aporte efectuado por un inversionista haya consistido en inmuebles, de haberse enajenado éstos, se le devolverá el producto de su venta, en igual plazo que el antes mencionado; de no haberse enajenado, se deberán devolver en un plazo máximo de dos meses. El auditor externo del Fondo emitirá dictamen de todo lo anterior.

Durante el plazo de colocación de las cuotas de participación y mientras la emisión pueda resultar fallida, los aportes en dinero que se hayan aportado al Fondo sólo podrán invertirse en valores de alta liquidez y bajo riesgo o depositarse en Bancos domiciliados en El Salvador, El Banco Central, mediante normas técnicas, establecerá los criterios que debe cumplir un instrumento para ser considerado de alta liquidez y bajo riesgo.

Para emisiones posteriores, se aplicará el artículo 66 de la Ley de Fondos de Inversión respecto al tratamiento de las emisiones fallidas, excepto lo referente al cálculo para la devolución de los aportes en dinero.

Procedimiento a seguir en caso de acción judicial contra el Fondo

La sociedad Gestora, el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH y los partícipes en caso de conflictos, pueden ejecutar alguna acción judicial y podrán someterse voluntariamente a la jurisdicción de los tribunales judiciales, en este caso de San Salvador u optar por arbitraje.

8. Causas que originen el Derecho a Retiro.

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.

No obstante, lo mencionado en el párrafo anterior, serán causales que originen el derecho a retiro del partícipe las siguientes:

1. Cambios en el control de la Gestora o su sustitución.
2. Fusión entre Gestoras.
3. Traslado de la Administración del Fondo a otra Gestora.
4. Fusión entre Fondos de Inversión.
5. Liquidación anticipada del fondo.
6. Modificaciones a la política de inversión según lo establecido en el Reglamento Interno y el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación.
7. Modificación del plazo del Fondo.

Para los literales 3), 4), 5), 6) y 7) se requerirá la aprobación en Asamblea de Partícipes en la cual se determinará el plazo y mecanismo.

Para los literales 1) y 2) el plazo en el cual la Gestora retirará al partícipe no podrá exceder un año y el mecanismo por el cual se efectuará el retiro será una redención extraordinaria de cuotas por parte del Fondo al partícipe.

Si el partícipe necesita de la liquidez de sus cuotas de participación, este deberá recurrir a mercado secundario para proceder a la venta total o parcial de sus participaciones, acordando un precio con los inversionistas disponibles del

mercado de valores, esto de conformidad con la reglamentación vigente de los mercados organizados por la Bolsa de Valores; su registro y traspaso será administrado por CEDEVAL en El Salvador.

Cuando se realice la liquidación del fondo, el liquidador deberá presentar el balance final de la liquidación que deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria.

9. Casa designada para la colocación de cuotas de participación

Nombre: Hencorp S.A de C.V, Casa de Corredores de Bolsa

Dirección: Calle Llama del Bosque Pte. Pasaje S, Urbanización Madre Selva 3, Edificio Avante, Nivel 9, #9-06, Urbanización Madre Selva III, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

NIT: 0614-301291-103-0

Domicilio: La Libertad

Inscripción en Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-9/92 el 31 de marzo de 1992

Autorización de la Superintendencia del Sistema de Valores en sesión JD-32/95 en fecha 21 de junio de 1995

Número de Asiento Registral: CB-0018-1995

10. Información de la Gestora

Nombre de la Gestora Administradora del Fondo:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.
Página Web:	www.hencorpgestora.com
Correo Electrónico:	atencionalparticipe@hencorp.com
Teléfono:	(503) 2500 – 6900
NIT:	0614-160721-106-4
Dirección:	Las oficinas de la Gestora se encuentran ubicadas en Calle Llama del Bosque Pte, Edificio AVANTE, Nivel 9, No.9-06, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Autorizaciones:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A fue inscrita en el Registro de Comercio el día veintiocho de julio de dos mil veintiuno. Número: 27 Libro: 4419 del Registro de Sociedades Folios: 101 al 120. Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., ha sido autorizada para operar según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero emitida en sesión CD-08/2022 de fecha 18 de febrero de 2022, inscrita bajo el asiento registral número GE-0001-2022.

A la fecha no existe información relevante acerca de la Gestora, ni tiene pendientes litigios promovidos en su contra, ni sentencias condenatorias de pago.

10.1 Nómina de Accionistas

Nombre o Razón Social	Porcentaje de Participación Social
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	0.01%
Hencorp G Holding, S. de R.L.	99.99%

10.2 Nómina de Junta Directiva

NÓMINA DE JUNTA DIRECTIVA	
Victor Manuel Henríquez	Director Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Director Secretario
Felipe Holguín	Primer Director
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Director Suplente
Francisco José Santa Cruz Pacheco Villalta	Director Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Director Suplente

La Junta Directiva ha sido electa para un período de cinco años a partir de su inscripción en el Registro de Comercio, la cual fue el día veintiocho de julio de dos mil veintiuno bajo el Número 27 del Libro 4419 del Registro de Sociedades, del Folio 101 al 120.

10.3 Currículum Vitae de los Miembros Junta Directiva

Victor Manuel Henriquez

Cuenta con más de 29 años de experiencia en mercados financieros, con especialización en operaciones y estructuras financieras de commodities. Graduado con grado Bachelor of Science, de la Southern Methodist University. Actualmente es parte del Directorio de Hencorp, ha sido Director de la División de Mercados Emergentes de Macquarie Bank, así como Corredor de Productos Financieros de Paine Webber y Director de Calvo Fund.

Eduardo Arturo Alfaro Barillas

Cuenta con más de 22 años de experiencia en el mercado de valores y bancario de El Salvador y de la región Centroamericana. Graduado con grado de ingeniería mecánica de la Universidad de Pennsylvania, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín. Actualmente se desempeña también como Director de la junta directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador.

Felipe Holguín

Cuenta con más de 20 años de experiencia en inversiones, banca mercantil y fusiones y adquisiciones en Latinoamérica y Estados Unidos. Graduado con grado Bachelor of Science con honores en Ingeniería Manufacturera y en Ingeniería Administrativa del Instituto Politécnico de Worcester. Posee una Maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, Cambridge. Ha sido Director General y líder de la oficina de fusiones y adquisiciones y de banca mercantil para Latinoamérica, donde su grupo manejo un Fondo de Capital privado de USD \$300 millones de dólares en Bank of America, Securities en New York; asimismo Consultor de Boston Consulting Group en Chicago y Boston; y ahora es parte del Directorio de Hencorp.

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

Cuenta con más de 10 años de experiencia en finanzas corporativas, mercado bancario y bursátil. Graduado con honores de la Licenciatura en Economía y Negocios de la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN), y de la Maestría en Métodos Cuantitativos en Economía Financiera de la Universidad de Oklahoma. Actualmente es parte del Consejo de Gerentes Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, en la cual funge como Gerente de Estructuración de Emisiones, y como Gerente General de Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Además, es catedrático de finanzas corporativas

I y II para las carreras de Economía y Negocios, e Ingeniería de Negocios de la ESEN, candidato al programa Chartered Financial Analyst (CFA) Nivel II 2019, y fue becario Fulbright del periodo 2009 al 2011.

Francisco José Santa Cruz Pacheco Villalta

Cuenta con más de 10 años de experiencia en economía y finanzas. Graduado con excelencia en Administración de Empresas por la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas de El Salvador, estudio una Maestría en Dirección Financiera de la Universidad Complutense de Madrid, España. Asimismo, ha ocupado diferentes cargos en empresas privadas y del Estado de El Salvador; ha participado como delegado y expositor en múltiples foros regionales de diferentes áreas de comercio internacional y finanzas.

José Miguel Valencia Artiga

Cuenta con más de 16 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y banca de inversión y comercial. Graduado de la Universidad Don Bosco con grado de Ingeniería Eléctrica, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de INCAE.

10.4 Nómina de Principales Ejecutivos

PRINCIPALES EJECUTIVOS

Eduardo Arturo Alfaro Barillas

Gerente General

Francisco José Santa Cruz Pacheco Villalta

Administrador de Inversiones

10.5 Información Relevante

A la fecha la Gestora no presenta litigios promovidos en su contra ni sentencias condenatorias.

11. Clasificación de Riesgo

El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se anexa al presente prospecto en Anexo 1 y se encuentra publicada en el sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

Clasificación de Riesgo del Fondo	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH
Nombre de la Clasificadora de Riesgo	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Clasificación Asignada	A (SLV)
Fecha del informe de Clasificación	24 de febrero de 2023
Definición de la clasificación asignada	La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad.

12. Registro de Participes.

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., mediante sus aplicativos, llevara el debido Registro de participes, donde tenga como mínimo lo establecido en el Art. 36 y 37, de las Normas Técnicas para la Autorización de Constitución, Inicio de Operaciones, Registro y Gestión de Operaciones de las Gestoras de Fondos de Inversión NDMC-02.

13. Factores de Riesgo y Practicas y Políticas del Fondo en Materia de Gestión de Riesgos

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, perturbar el valor de la cartera de inversiones, generar un rendimiento menor al esperado, o inclusive causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

Los principales riesgos asociados son:

13.1 Riesgo de Liquidez

Este riesgo se relaciona directamente con la liquidez necesaria para cumplir con las obligaciones contractuales que adquiera el Fondo. Estas obligaciones pueden ser necesidades transitorias de liquidez del Fondo, el pago de obligaciones contractuales o liquidez necesaria para realizar operaciones de mantenimiento o reparaciones en los inmuebles a adquirir.

El Riesgo de Liquidez del Fondo, será gestionado estableciendo límites prudenciales en depósitos a plazo y liquidez, 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 y según la Política de Liquidez establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

La Gestora realizará la medición del riesgo de liquidez con una periodicidad anual, con información a diciembre de cada año, y será medida como la relación entre el activo circulante sobre el pasivo circulante sin tomar en cuenta la porción corriente del préstamo a largo plazo. Este ratio no podrá ser en ningún momento menor a uno.

13.2 Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles en un Fondo de Inversión Inmobiliaria se refiere a la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran daños, no cumplan con las condiciones acordadas en los contratos de arrendamiento, o experimenten un deterioro que afecte su valor y viabilidad de uso. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:

- Inspecciones regulares: Realizar inspecciones periódicas de los inmuebles para identificar cualquier signo de deterioro, daños estructurales o necesidad de adecuaciones o mejoras.
- Mantenimiento preventivo: Implementar un programa de mantenimiento preventivo que incluya labores regulares de limpieza, reparaciones menores y seguimiento de los sistemas y equipos en los inmuebles.
- Reservas para contingencias: Establecer reservas financieras adecuadas para hacer frente a los gastos imprevistos relacionados con el deterioro, reparaciones o adecuaciones necesarias en los inmuebles.

13.3 Riesgo de Contraparte

Actividades Inmobiliarias

Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Está pérdida puede darse, por ejemplo, en la fecha de pago del canon de arrendamiento o en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral).

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:

- **Contratos y acuerdos sólidos:** Establecer contratos y acuerdos de compra y venta que sean claros, completos y que contemplen las obligaciones y responsabilidades de ambas partes. Estos contratos deben incluir cláusulas de cumplimiento, penalidades por incumplimiento y mecanismos de resolución de disputas.
- **Establecimiento de límites de exposición:** Definir límites de exposición máxima a cada contraparte, con el objetivo de diversificar el riesgo y evitar una dependencia excesiva de una sola entidad arrendante.
- **Monitoreo de riesgos:** Realizar un seguimiento constante de las obligaciones y compromisos de las contrapartes durante el proceso de compra y venta de inmuebles y estar alerta a cualquier señal de incumplimiento o riesgo potencial.
- **Establecimiento de garantías:** Evaluar la posibilidad de solicitar garantías adicionales, como avales o garantías bancarias, para mitigar el riesgo de contraparte en las transacciones inmobiliarias. Estas garantías pueden respaldar los compromisos y obligaciones de las partes involucradas.

Los aspectos señalados, entre otros, serán tomados en cuenta como parte del proceso previo a la inversión, la cual se encuentra detallada en la Política de Inversión del presente Prospecto de Colocación de Cuotas.

Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo

Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo maneje su liquidez. Está pérdida podría manifestarse en el momento en el que Fondo solicite un retiro que no sea efectuado en el tiempo y forma requeridos.

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:

- El Fondo mantendrá su liquidez o depósitos en Bancos con Clasificación de Riesgo AA (slv) o superior, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas.
- El Fondo no mantendrá más del 70% de su liquidez en un mismo Banco.

La Gestora verificará con una periodicidad mínima anual el cumplimiento de dichas mitigantes.

13.4 Riesgo de Siniestro

Se entiende por riesgo de siniestro al riesgo relacionado con eventos tales como: erupción volcánica, inundación, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otro. Las inversiones se pueden ver afectados por la pérdida parcial o total del activo y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos e ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y el valor de la participación para los inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir facilidades afectadas por los eventos naturales.

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:

- Seguros adecuados: Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles.
- Evaluación de riesgos: Realizar evaluaciones de riesgos para identificar las vulnerabilidades específicas de los inmuebles y establecer medidas de mitigación adecuadas, como sistemas de detección de incendios, sistemas de seguridad y planes de emergencia.
- Mantenimiento de registros: Mantener un registro actualizado de los activos, incluyendo documentación fotográfica, descripciones detalladas y peritajes anuales, para facilitar el proceso de reclamación en caso de siniestros.
- Capacitación y concientización: Capacitar al personal y a los ocupantes de los inmuebles sobre las medidas de seguridad, prevención de incendios y procedimientos de emergencia.

El Procedimiento de Contratación de Seguros está establecido en el Manual de Procedimientos y Políticas del Fondo. El Fondo realizará las Gestiones para la contratación de seguros los cuales estarán cubiertos por una póliza de seguros para resguardar el valor de dichos activos, los cuales suscribirán los seguros que estime convenientes para la protección de los inmuebles que pertenezca al Fondo.

13.5 Riesgo de Precio

El riesgo de precio se define como la posibilidad de que el valor de los inmuebles en la cartera del fondo fluctúe negativamente debido a cambios en las condiciones del mercado. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de, por ejemplo, variaciones en las tasas de interés de mercado, cambios sociodemográficos que afecten la plusvalía de la zona, crisis sistémicas a nivel mundial.

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:

- Diversificación de la cartera: Mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Los límites de concentración y política de diversificación de la cartera inmobiliaria se establecen en el Reglamento Interno del Fondo.
- Perspectiva del potencial de crecimiento: Considerar cuidadosamente el potencial de crecimiento de cada inmueble considerado para la adquisición, teniendo en cuenta factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona.
- Seguimiento continuo: Monitorear de manera constante los cambios en los precios de mercado y evaluar periódicamente el valor de los inmuebles en la cartera del fondo para tomar decisiones informadas sobre la compra, venta o retención de activos.
- Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma.

13.6 Riesgo de Desocupación

La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión Inmobiliario, que puede materializarse como resultado, entre otros factores, de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibe ingresos por alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento,

seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas y políticas:

- **Análisis de mercado y demanda:** Realizar análisis periódicos de mercado para evaluar la demanda de inmuebles en las ubicaciones y segmentos de mercado correspondientes. Esto permite identificar las áreas con mayor demanda y ajustar la estrategia de adquisición y promoción de inmuebles en consecuencia.
- **Estrategias de marketing y promoción:** Implementar estrategias de marketing efectivas para atraer y retener inquilinos, incluyendo la promoción adecuada de los inmuebles, el establecimiento de precios competitivos y la creación de incentivos para la ocupación rápida.
- **Gestión de relaciones con inquilinos:** Establecer políticas y prácticas para mantener una buena relación con los inquilinos, ofreciendo un servicio al cliente de calidad, atendiendo de manera oportuna sus necesidades y resolviendo cualquier problema o conflicto de manera efectiva.
- **Reservas de contingencia:** Mantener reservas financieras para hacer frente a posibles períodos de desocupación y cubrir los gastos asociados, como los pagos de servicios públicos y el mantenimiento básico.
- **Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta,** realizada anualmente.

14. Tratamiento de Aporte con Inmuebles

14.1 Condiciones para la recepción de aportes

1. El aportante del inmueble debe presentar por escrito solicitud de aportación del inmueble, indicando el precio al cual desea aportarlo y una descripción detallada del mismo, así como la solvencia de la Administración Tributaria del dueño del inmueble y cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explica el valor propuesto;
2. Previo a la aceptación del bien inmueble, la Gestora deberá:
 - a. Verificar la información que presente el aportante del inmueble a dar en aporte, para efectos que se cumpla con lo dispuesto en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; dejando para dichos efectos, constancia del trabajo realizado; y
 - b. Asegurarse de que el inmueble a recibir en aporte no presente problemas que no permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
3. Que el bien inmueble objeto del aporte reúna las condiciones que para el efecto se hayan fijado en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; y
4. Para efectos de determinar el valor del inmueble, la Gestora contratará dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia. Los costos de los valúos del inmueble serán asumidos por el aportante previo a la realización de la misma. La Gestora tomará como referencia el menor de los valúos para la recepción del inmueble como aporte.
5. La Junta Directiva de la Gestora se reserva el derecho de la aceptación del bien inmueble en concepto de aporte.

14.2 Limitaciones para la transferencia de inmuebles

Los inmuebles deberán cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- 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

El aporte de inmuebles deberá cumplir con la política de inversión del Fondo como condición de la transferencia de cuotas de los aportes.

Adicionalmente, el aporte no podrá exceder el 30% de las participaciones del fondo inmobiliario como limitante a la transferencia de cuotas de los aportantes.

15. Información a entregar al Partícipe

La Gestora proveerá a los partícipes con la siguiente información:

- Reglamento Interno del Fondo y su Extracto
- Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su Extracto
- Copia del Contrato de Suscripción de Cuotas
- Memoria de Labores

Asimismo, estará a su disposición la siguiente información:

Periodicidad	Información	Medio
Diaria	Valor cuota	Página Web
	Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo	
Mensual	Composición del Fondo	Página Web
	Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	
Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico
Semestral	Informe Mensual ⁴	Página Web
	Informe de Clasificación de Riesgo	Página Web
	Estados Financieros Auditados Semestrales	Periódico de circulación nacional
Anual	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web Periódico de circulación nacional
	Informe Anual ⁵	Página Web
Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web
		Correo Electrónico

⁴ El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 56 de las NDMC-17 e información detallada en el Anexo 6 de las NDMC-17.

⁵ El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 57 de las NDMC-17.

16. Procedimiento a seguir en caso de acción judicial en contra de la Gestora

Cualquier conflicto que surja entre la Gestora, el Fondo, o los partícipes, podrá ser sometido al conocimiento de los tribunales de San Salvador, lo cual es expresamente aceptado por las mismas; así como por los medios alternos de solución de conflictos, tales como conciliación, mediación y/o arbitraje, en caso de que se defina esta instancia por las partes.

17. Comisiones

La Gestora, con cargo al Fondo, sólo cobrará la Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS POR CIENTO (2.00%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

La Gestora tendrá discreción sobre esta comisión, respetando los límites establecidos en el párrafo anterior, teniendo el partícipe como notificación, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley de Fondos de Inversión, la publicación del respectivo hecho relevante del Fondo en el sitio web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.00% nominal anual, la Gestora deberá solicitar autorización al Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero para modificar este apartado. Posterior a tener la autorización, se deberá realizar la respectiva comunicación al partícipe de acuerdo con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

No se contempla el cobro de comisión de entrada a los partícipes del Fondo en el momento de la suscripción de cuotas.

No se contempla el cobro de comisión de salida a los partícipes del Fondo, dado que no se considera la redención anticipada de las participaciones. Cualquier gasto en el que incurra el partícipe en un evento de venta de las cuotas en mercado secundario, corresponderán a la Bolsa de Valores de El Salvador, o a la Casa Corredora, mas no es un cargo del Fondo o de la Gestora.

18. Gastos con Cargos al Fondo

Son con cargo al Fondo de Inversión los gastos siguientes:

a) Auditorías Externas y Fiscal *(Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, provisionado diariamente).*

La Gestora nombrará al Auditor Externo y Fiscal, según corresponda, para el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH, el cual deberá estar registrado en la SSF y cumplir con los requerimientos mínimos de auditoría, según la Ley del Mercado de Valores.

b) Servicios de Clasificación de Riesgos *(Mínimo US\$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente por Clasificación de Riesgo).*

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH contará con al menos una clasificación que refleje los riesgos de los activos de este y de las operaciones que realice, así como la calidad de administración de la Gestora.

c) Comisiones de Corretaje Bursátil *(En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador).*

Comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de inversiones. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. <https://bolsadevalores.com.sv/>

d) Comisiones de la Gestora (*Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo y Comisión por Salida*)

La Gestora, con cargo al Fondo, sólo cobrará la Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS POR CIENTO (2.00%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

La Gestora tendrá discreción sobre esta comisión, respetando los límites establecidos en el párrafo anterior, teniendo el partícipe como notificación, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley de Fondos de Inversión, la publicación del respectivo hecho relevante del Fondo en el sitio web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.00% nominal anual, la Gestora deberá solicitar autorización al Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero para modificar este apartado. Posterior a tener la autorización, se deberá realizar la respectiva comunicación al partícipe de acuerdo con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

No se contempla el cobro de comisión de entrada a los partícipes del Fondo en el momento de la suscripción de cuotas.

No se contempla el cobro de comisión de salida a los partícipes del Fondo, dado que no se considera la redención anticipada de las participaciones. Cualquier gasto en el que incurra el partícipe en un evento de venta de las cuotas en mercado secundario, corresponderán a la Bolsa de Valores de El Salvador, o a la Casa Corredora, mas no es un cargo del Fondo o de la Gestora.

e) Costos de depósito y custodia de los valores que componen el portafolio del Fondo de Inversión (*En función del detalle de costos publicados CEDEVAL*).

Los cargos por servicio de custodia se apegarán a lo establecido por la Central de Depósito de Valores, tanto en lo referente al porcentaje, volumen en custodia, así como a las entradas y salidas de títulos, vencimientos de capital, pago de intereses, transferencias y demás servicios asociados a la custodia. Esta comisión se pagará sobre el servicio de custodia que se realice de acuerdo con las comisiones publicadas por la Central de Depósito de Valores de Valores. Las comisiones de CEDEVAL se encuentran vigentes en la página web de CEDEVAL. <https://www.cedeval.com>

f) Seguros de los inmuebles que componen el portafolio de Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión (*En función del precio del inmueble, uso de los activos y vida útil*)

Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurados en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses.

g) Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos Relevantes (Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, provisionado diariamente).

El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información que de conformidad al Reglamento Interno y su Extracto se considere como hecho relevante, con la periodicidad indicada en el Art. 5 de la Norma Técnica para la Remisión y Divulgación de

Información de los Fondos de Inversión, NDMC-13. El pago de la publicación de los Estados Financieros se realizará de conformidad con los servicios contratados por la Gestora a las entidades que brindan esos servicios.

h) Honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo (Mínimo US\$ 500.00 anuales).

En casos que sea necesario defender administrativa o judicialmente los intereses del Fondo de Inversión o interponer demandas para recuperar o cobrar judicialmente las obligaciones a favor del Fondo de Inversión, se pueden hacer cargos por la representación legal necesaria para tal efecto. Se pagarán en el momento de conformidad a lo convenido entre ambas partes.

i) Valoración de Activos Inmobiliarios (Mínimo US\$5,000 anuales).

La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio.

j) Comisiones a Agente Comercializador de Inmueble (Mínimo equivalente a un mes de arrendamiento del inmueble comercializado)

Pago a los encargados de comercialización de bienes raíces.

k) Gastos Registrales por las Transacción de Activos Inmobiliarios. (En función del valor de la transacción de los inmuebles)

Gastos originados por la venta o compra de los inmuebles.

l) Gastos de remodelación y ampliación de los Inmuebles. (Hasta al 25% del Valor del Inmueble)

Son los gastos producidos por la administración, remodelación y ampliación de los inmuebles que conforman el portafolio de activos del Fondo de Inversión.

m) Impuestos territoriales y municipales de los activos inmobiliarios que conforman el Fondo de Inversión (En función del valor del inmueble y la zona geográfica en la que se encuentren ubicados)

Son los impuestos que se deben pagar a las autoridades tributarias y municipales correspondientes, originados por la tenencia de los activos inmobiliarios en el Portafolio del Fondo de Inversión.

n) Gastos de organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes. (Mínimo US\$ 3,000.00 anuales)

Son los gastos originados por la reunión anual de la Asamblea de Partícipes y/o aquellas que sean de carácter extraordinario según la normativa vigente.

o) Gastos Legales. (Mínimo US\$ 3,000.00 Anuales)

Gastos originados por las actividades legales en las que haya que incurrir por las actividades propias del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

p) Gasto por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario (En función de los contratos de crédito suscritos con las Instituciones con los que se tramite el financiamiento)

Gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria.

q) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y por Servicios Tecnológicos (Mínimo US\$ 1,000.00 anuales provisionados diariamente).

Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc.

Gastos por herramientas o medios tecnológicos que la Gestora ponga a disposición de los partícipes o inversionistas, para la implementación de Firma Electrónica Simple y que faciliten la ejecución de sus operaciones en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH.

r) Otros Gastos en los que se incluyen: Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)⁶ y por Servicios Tecnológicos (Mínimo US\$ 1,000.00 anuales provisionados diariamente).

Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH: publicidad dirigida a posibles arrendantes de los Activos Inmobiliarios, posibles compradores de los Activos Inmobiliarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios.

19. Régimen Tributario

19.1 Régimen Tributario del Fondo

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados están excluidos de la calidad de contribuyentes del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de servicios, del pago del Impuesto sobre la Renta y de cualquier otra clase de impuestos, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal. No obstante, el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH tiene el carácter de contribuyente para el fin de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios.

La Gestora está obligada a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta por ejercicio o período impositivo de cada Fondo de Inversión que administre.

19.2 Régimen Tributario de los Partícipes

Todos los ingresos, réditos o ganancias provenientes de Cuotas de Participación en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH obtenidos por los partícipes estarán sujetos al tratamiento tributario aplicable de conformidad a la Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley de Fondos de Inversión y demás leyes aplicables. En los casos en que los ingresos que se perciban provengan de inversiones en valores exentos del pago del Impuesto sobre la Renta, ese ingreso, rédito o ganancia estará igualmente exento.

El Impuesto sobre la Renta será aplicado al momento en que la Gestora realice cualquier pago al partícipe o al momento que éste rescate sus Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH.

⁶ Los activos inmobiliarios en los que puede potencialmente invertir este Fondo requieren gastos de publicidad y comercialización para arrendarlos en caso estén vacantes y venderlos en caso sea beneficioso rentabilizar de esta forma.

20. Información a los partícipes.

Una vez el cliente adquiere la calidad de partícipe, efectuando su primera suscripción en el Fondo de Inversión, la Gestora deberá entregarle ya sea de forma física o digital los siguientes documentos:

- a. Reglamento Interno del Fondo y su extracto;
- b. Estados de Cuenta mensuales generados vía electrónica o a través de canales de atención establecidos por las entidades comercializadoras del Fondo de Inversión;
- c. Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo y su extracto; y,
- d. Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación;

Una vez entregados dichos documentos, el cliente deberá firmar una constancia donde se exprese que recibió la documentación detallada con anterioridad.

La Gestora de Fondos, pondrá a disposición de los inversionistas, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la inversión en el Fondo de Inversión, para lo cual mantendrá en su sitio Web www.hencorpgestora.com la siguiente información para consulta de los inversionistas:

DOCUMENTO	PERIODICIDAD
Informe que contenga: Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, rendimientos	Publicación Diaria
Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Publicación Mensual
Composición del Fondo	Publicación Mensual
Estado de Cuenta	Envío Mensual
Informe de Clasificación de Riesgo	Publicación Semestral
Estados Financieros semestrales auditados del Fondo	Publicación Semestral
Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y sus Fondos	Publicación Anual
Reglamento Interno del Fondo de Inversión y su extracto	Publicación Permanente
Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su extracto	Publicación Permanente
Modificaciones al Reglamento Interno, Prospecto y Contrato	Cuando se aprueben
Hechos Relevantes	Cuando ocurran
Propiedad de Acciones de Entidades en las cuales Circunstancialmente el Fondo sea Controlador	Cuando Ocurran

20.1 Derechos de los Partícipes

La participación en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH confiere al partícipe los siguientes derechos:

- El derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. Las ganancias o pérdidas se verán reflejadas en el precio de las participaciones, las cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno.
- El Partícipe puede realizar suscripciones de cuotas de participación que posea en el Fondo cuando lo desee, siempre que esté de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos para ello.
- Recibir mensualmente un estado de cuenta que muestre su participación dentro del Fondo, rentabilidad generada y comisiones pagadas.
- Tener acceso a la información que la Gestora publicará, especialmente la indicada en la sección 20 de este Prospecto.
- Conocer información esencial o hechos relevantes de la Gestora o del Fondo, la cual se detalla en la sección 20 de este Prospecto; para lo cual la Gestora publicará en su página Web (www.hencorpgestora.com) un comunicado destacado de información esencial o hechos relevantes y lo mantendrá a disposición del partícipe en sus oficinas. Dicha información estará disponible a más tardar el día hábil siguiente de ocurrido el hecho o de la fecha en que dicha información o hecho sea del conocimiento de la Gestora. Asimismo, la Gestora publicará mensualmente un informe mensual, que incluirá el valor del patrimonio del fondo y las estructuras agregadas de las inversiones de este; dentro de los cinco días hábiles siguientes del mes que se está informando.
- Solicitar responsabilidades a la Gestora y/o a la Entidad Depositaria de Valores por el incumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias.
- Los demás derechos establecidos en el contrato de suscripción de cuotas de participación, leyes y normas vigentes.

20.2 Obligaciones de los Participes

El partícipe deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- El Partícipe se encuentra en la obligación de informar a La Gestora sobre cambios efectuados en su información personal y que sean relevantes para la relación que existe con La Gestora. Por ejemplo: cambios de domicilio, cambios de número de teléfono, cambios de correo electrónico, etc.
- Las demás obligaciones establecidas en el contrato de suscripción de cuotas de participación, leyes y normas vigentes.

20.3 Lugares para obtener información de la Gestora y del Fondo

Mensualmente, la Gestora pondrá a disposición de los partícipes, un estado de cuenta que muestre la participación dentro del Fondo, rentabilidad generada y comisiones pagadas, el cual podrá ser remitido vía correo electrónico o por correspondencia a la dirección registrada por el partícipe; de acuerdo con lo indicado por este en el formulario de vinculación.

La Gestora pondrá a disposición de sus partícipes, toda la información necesaria para la adecuada comprensión de su inversión en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH. Para cumplir ese objetivo, la Gestora mantendrá en su sitio web (www.hencorpgestora.com) la siguiente información para consulta:

- a) El Reglamento de Inversión junto con sus modificaciones en caso de que existiesen;
- b) Valor cuota del Fondo del último cierre contable y el histórico de los últimos dos años;
- c) Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH

- d) Ficha técnica del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH;
- e) Informe de calificación del Fondo Rentabilidad del Fondo;
- f) Estados Financieros y sus notas; y
- g) Otra información que la Sociedad Gestora considere relevante.

Al momento de la asesoría y vinculación de un partícipe, se dejará constancia de entrega de la copia física o electrónica del Reglamento Interno del Fondo, Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo y sus extractos, junto con la aceptación y comprensión de la información entregada.

El mecanismo para informar al partícipe sobre todos aquellos hechos relevantes que puedan afectar sus inversiones se publicará en la página Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).

20.4 Calidad del partícipe

La calidad del partícipe se pierde cuando se negocian en una Bolsa la totalidad de las cuotas que mantenía en el Fondo y se hayan realizado las transferencias contables de acuerdo a Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

21 Información Relevante.

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A. pondrá a disposición de los inversionistas, toda la información relevante en su sitio Web www.hencorpgestora.com en la sección de Hechos Relevantes.

Anexo 1 – Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión

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
Perspectiva	Estable

Significado de la clasificación:

Categoría A: La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad.

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".

Racionalidad

En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar la clasificación de riesgo de **A** al **Fondo de Inversión Cerrado Hencorp Growth** con perspectiva **'Estable'**, con información auditada al 30 de junio de 2022 correspondiente a Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. 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 única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- **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 los 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

- **Información financiera:** Estados Financieros de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A. correspondientes a junio 2022 y su comparativo.
- **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 estancamiento, 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 dirigían 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 única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero. 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, parques, 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. Con respecto a los Depósitos a Plazo, se establece su disposición para efectuar operaciones pasivas por un monto máximo de 30% de los activos totales del Fondo de Inversión.

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:	US\$1,000.00 el cual es válido el primer día de operación del Fondo.
Porcentaje máximo de participación de partícipes	Hasta el 99% de las cuotas de participación.
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) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Monto de la emisión:	\$300,000,000.00
Cantidad de participaciones:	300,000
Riesgos asociados al participar 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.

Los inmuebles deberán cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- Características y condiciones de elegibilidad de los inmuebles objeto de inversión del fondo**
- 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

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.

Retiro del partícipe del Fondo

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"> a. Identificar los factores o variables cuyos movimientos puedan originar un incremento en el riesgo de crédito; b. 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"> c. 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; d. 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; e. Analizar el valor de recuperación, así como los mecanismos de mitigación y estimar la pérdida esperada en la operación; y f. 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"> a. 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"> b. 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; c. Analizar los medios de pagos; d. 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; e. Establecer métodos de valoración de garantías tomando en consideración las condiciones existentes en el mercado; y f. Establecer medidas para mitigar la exposición a este riesgo.
Riesgo Operativo	<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> <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> <p><i>Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A / Elaboración: PCR</i></p>

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.

Críterios Mínimos de los Inmuebles

Se considerará la ubicación geográfica de los inmuebles evaluando la plusvalía esperada en la zona, la cercanía con servicios y el desarrollo esperado, de acuerdo a la evaluación de uno o más especialistas en la materia. No se establecerán montos mínimos a la inversión en un inmueble.

La edad física o funcional de los inmuebles no será, preferiblemente, mayor a 15 años, de acuerdo a la fecha de finalización de la obra o análisis de edad funcional realizado por un Perito Valuador. Los inmuebles, previa adquisición podrán estar total o parcialmente arrendados, según su naturaleza.

Los inmuebles deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los arrendantes de los inmuebles podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con o sin domicilio local. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administren el Fondo Inmobiliario, otros Fondos administrados por la Gestora.

LÍMITES DE INVERSIÓN

Límites en materia de Arrendamiento

Un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) de los ingresos mensuales del Fondo con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en caso de que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecidos en el art. 36 de la NDMC-17. El límite mínimo de ingresos mensuales por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%).

Las personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, pueden ser arrendatarios del Fondo Inmobiliario, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para ese tipo de inmueble. La Gestora revelará el porcentaje que representa dicho canon de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.

Concentración Máxima por Inmueble

Un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) de patrimonio del Fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%).

Concentración Máxima por Zona Geográfica

El límite máximo de concentración en una zona geográfica será en función del límite vigente en cada momento del tiempo que sea establecido por el Banco Central de Reserva. A la fecha de elaboración del Reglamento Interno del Fondo, el límite máximo de concentración geográfica es el noventa y cinco (95%), en relación del activo del Fondo. El límite mínimo de concentración por zona geográfica será del cero por ciento (0%).

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. El límite mínimo de concentración de ingresos aplicables a rentas por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%).

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.

Política de Subarrendamiento

Los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Fondo podrán subarrendar los activos en comento y se registrará según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario.

Entre las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento que se deben cumplir en materia de subarriendo se encuentran:

- **Solicitud formal de subarrendamiento:** El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta.
- **Evaluar al subarrendatario:** El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora.
- **Autorización al subarrendatario:** La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario.
- **Términos y condiciones del subarriendo:** El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas por la Gestora, a las establecidas en el contrato de arrendamiento original, siempre y cuando éstas no entren en conflicto o generen ambigüedades con el Contrato de Arrendamiento Original. Adicionalmente, el subarrendatario debe acordar cumplir con todas las cláusulas y disposiciones del contrato de arrendamiento original, incluyendo obligaciones de mantenimiento, pago de alquiler y cumplimiento de las regulaciones locales. Lo dispuesto anteriormente no exime al Arrendatario del pago de las obligaciones mencionadas o de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento, en caso de que el Subarrendatario no cumpla con ellas.
- **Responsabilidad del arrendatario:** El arrendatario deberá proporcionar a la Gestora una copia del contrato del subarrendamiento firmado y cualquier modificación o renovación de este. Además, deberá notificar cualquier cambio en el subarrendamiento y terminación anticipada. Dicha notificación debe hacerse por escrito y con suficiente antelación. El arrendatario será responsable de cualquier incumplimiento al Contrato de Arrendamiento o daño causado al inmueble por el Subarrendatario.
- **Terminación del subarrendamiento:** El arrendador se reserva el derecho de terminar el subarrendamiento si el subarrendatario incumple las condiciones establecidas en el contrato de subarrendamiento o del contrato de arrendamiento original.
- **Terminación del arrendamiento:** La Gestora se reserva el derecho de terminar el contrato de arrendamiento con el arrendatario en caso de que el subarrendatario incumpla las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento original.

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

Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles

Se podrá efectuar con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El Costo Acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un 25% del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.

La Gestora o a quien esta designe podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones mayores a los establecidos en el párrafo anterior, siempre y cuando respondan a una necesidad de expansión o de resarcimiento de daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que esta haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:

1. Estado Actual del Inmueble;

2. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;
3. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
4. Fuentes de financiamiento;
5. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;
6. Permisos correspondientes; y
7. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.

PLAZOS DE CUMPLIMIENTO

Plazo para el cumplimiento de límites de cartera inmobiliaria

Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, de acuerdo con el artículo 40 – NDMC-17.

Plazo para el cumplimiento de límites de cartera inmobiliaria

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de USD 350,000.00 y al menos con diez partícipes, o bien dos partícipes, si entre ellos hay un inversionista institucional; monto y número que deberán ser alcanzados en el plazo de 6 meses, contado desde la fecha en que el Fondo sea asentados en el registro. Transcurrido el plazo antes mencionado, el Fondo deberá cumplir permanentemente con los requerimientos regulados en dicho artículo.

En caso de incumplimiento a los requerimientos del artículo, la Gestora lo comunicará a más tardar el día hábil siguiente al Superintendente, quien por resolución razonada podrá otorgar un plazo no mayor a 180 días para su cumplimiento. De no lograrse, la Gestora deberá informarlo al Superintendente en los dos días hábiles siguientes, para efectos de la liquidación del Fondo, la que se efectuará de conformidad a lo señalado en el Art. 103 de la Ley de Fondos de Inversión.

Plazo para el cumplimiento de límites de endeudamiento

La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión.

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

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos inmobiliarias, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los 3 días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta 90 días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o 180 días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

1. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
2. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;
3. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
4. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso; hasta que se regularice su situación.

Política de Inversión en Instrumentos Financieros

El Fondo de Inversión, podrá invertir única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para efectuar operaciones pasivas por un monto máximo de 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el Reglamento de Inversión, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora.

Política de Liquidez

Cuentas Corrientes y Cuentas de Ahorros

La Gestora podrá mantener en Cuenta Corrientes y Cuentas de Ahorro los saldos que estime convenientes para el cumplimiento de su mandato de inversión. Cumpliendo los límites establecidos en la Norma NDMC-07.

Activos Inmobiliarios

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.

Excesos de Inversión

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o ciento ochenta días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

- Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;
- Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
- Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso, hasta que se regularice su situación

Política de Endeudamiento

En cumplimiento con el Art. 39 de la NDMC-17, 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 periodo, con una periodicidad mensual, 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.

Política de Valuación de las Inversiones del Fondo

Valuación de Activos Inmobiliarios

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

La valoración de los inmuebles en que invierta el Fondo Inmobiliario deberá ser realizada de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Fondos. Dicha valoración deberá considerar y detallar los equipos y bienes que constituyen parte integrante del inmueble valuado y estar acorde a lo dispuesto en las "Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27)".

Los valúos hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destinación, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble.

Políticas para el Aumento y Disminución del Patrimonio del Fondo

POLÍTICA DE AUMENTO DE CAPITAL DEL FONDO	POLÍTICA DE DISMINUCIÓN DE CAPITAL DEL FONDO
En un mismo Fondo podrá haber más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión, adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.	Los Fondos Cerrados podrán efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la medida que el Reglamento del Fondo lo contemple, en la forma, condiciones y plazos que allí se señalen. Además, el Reglamento del Fondo contiene la información mínima para optar a la disminución de capital, fechas de pago y metodología para el cálculo del valor de devolución de las cuotas de participación.

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

Política de Liquidación del Fondo por la Finalización del Plazo

Un Fondo no podrá ser declarado en quiebra, sino que únicamente entrará en liquidación al presentarse cualquiera de las causas siguientes:

- Quando el Fondo no cumpla con lo establecido en los artículos 51 y 61 de La Ley de Fondos.
- Quando así los dispusieren los partícipes en un Fondo Cerrado, en acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria; y,
- Quando por efecto de la revocatoria de la autorización para operar de la Gestora y la consecuente cancelación de su asiento en el Registro, no se haya trasladado la administración del Fondo a otra Gestora.

En el caso del literal b), el Comité de Vigilancia deberá comunicarlo a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, adjuntando la certificación del acuerdo de liquidación del Fondo y el nombramiento del liquidador adoptados en dicha asamblea. La falta de comunicación a la Superintendencia acarreará para el Comité de Vigilancia responsabilidades por los daños y perjuicios que causaren a los partícipes.

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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\$4,366 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	107,811.17
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.