

A photograph of a construction site under a clear blue sky. In the foreground, a man in a light blue shirt and white hard hat is seen from the back, pointing towards the site. In the background, a large yellow tower crane stands next to a building's steel rebar structure. Other workers in orange safety vests are visible in the distance. The image is overlaid with several large, semi-transparent geometric shapes in shades of blue and white.

**PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE
CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
DE DESARROLLO INMOBILIARIO
HENCORP VIVIENDA CERO UNO**

HENCORP |
G e s t o r a

ENERO 2025

PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO

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 de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno

Objeto del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.

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 agresivo, es decir, inversionista con tolerancia alta al riesgo, dispuesto a asumir pérdidas y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y 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\$ 100,000,000.00 y contará con un máximo de 100,000 cuotas emitidas. 4) El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno distribuirá beneficios con una periodicidad trimestral, en función de las disposiciones establecidas en la Política de Distribución de Beneficios.

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 Edificio D'Corá, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de 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 DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO será Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

Clasificación de Riesgo

El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se encuentra anexa en el prospecto de colocación de cuotas de participación 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: 1) Riesgo Integral:** SV 2+f; **2) Riesgo Fundamental:** SV AA-f; **3) Riesgo de Mercado:** SV 2; **4) Riesgo Fiduciario:** SV AAf. **Nombre de la Clasificadora de Riesgo:** Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. **Fecha del Informe de Clasificación:** 11 de diciembre de 2024. **Definición de la Clasificación Asignada: 1) Riesgo Integral 2:** Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor; **2) Riesgo Fundamental AA:** Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son altos. En esta categoría se incluirán aquellos Fondos de inversión que se caractericen por invertir de manera consistente y mayoritariamente en valores, bienes y demás activos de alta calidad crediticia. El perfil de la cartera deberá caracterizarse por mantener valores bien diversificados y con prudente liquidez. **3) Riesgo de Mercado 2:** Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante variaciones en las condiciones de mercado. **4) Riesgo Fiduciario AA:** La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad. **Racionalidad de la Clasificación:** En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar las clasificaciones SV2+f al Riesgo Integral, SVAA-f al Riesgo Fundamental, SV2 al Riesgo de Mercado y SVAAf al Riesgo Fiduciario del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno con perspectiva "Estable", con información financiera intermedia al 30 de junio de 2024. La clasificación se fundamenta en el perfil del Fondo, cuyo objetivo es invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a la venta y arrendamiento. Además, se valoran los controles implementados por la Gestora para mitigar los riesgos de mercado, así como el respaldo del grupo financiero Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., y su sólido posicionamiento en el sector. **Perfil del Fondo A:** Estos Fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión agresivo, con aceptación de riesgo para obtener mayores niveles de rentabilidad, pero con una probabilidad mayor de pérdidas inesperadas o con considerables niveles de severidad.

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 DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-09/2025 de fecha 21 de febrero de 2025, inscrito bajo el asiento registral números FC-0003-2025.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO ha sido autorizado por la Bolsa de Valores, mediante acuerdo tomado en sesión del Comité de Emisiones número CE-06-2025 de fecha 07 de abril de 2025.

Razones literales

“El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas y opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos.” “Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes 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”; y “Un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario conlleva riesgos asociados al desarrollo del proyecto, en caso de materializarse dichos riesgos, pueden afectar el objetivo y pueden causar la pérdida de la inversión.” y sujeto a los demás términos y condiciones establecidas en los documentos del Fondo de Inversión.

El presente prospecto ha sido elaborado en el mes de enero de 2025 y aprobado por la Junta Directiva de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A. en enero de 2025.

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:	Edificio D'Cora, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
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, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de 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:	Edificio D'Cora, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
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, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de 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, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de 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, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de 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, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de 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 el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, a las catorce horas y quince minutos del día veinte de febrero del año dos mil veinticinco. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, notario del domicilio del distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, quien es de treinta y nueve 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 número cero tres uno ocho uno cinco dos dos – seis, y con Número de Identificación Tributaria cero uno cero uno – cero nueve cero seis ocho cinco – uno cero uno – cinco, quien actúa en su calidad de Director Presidente 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.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, 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 diez 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 en 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, y en la calidad anteriormente citada y bajo juramento **ME DICE**: Que de conformidad al anexo número tres numeral tres, de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados De Desarrollo Inmobiliario (NDMC-DIECINUEVE), **declara y manifiesta que la información contenida en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO 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.**

ENERO 2025

4. Presentación del Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Vivienda Cero Uno

Estimado Inversionista:

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

EL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, que deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

En este Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación 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.

5. Índice

Índice

3.	Declaración de Veracidad	5
4.	Presentación del Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Vivienda Cero Uno	6
5.	Índice	7
6.	Extracto del Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno	9
	Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente, de ahorro o a plazo, deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:	9
7.	Autorizaciones del Fondo.....	47
8.	Características del Fondo.	47
	Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente, de ahorro o a plazo, deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:	49
9.	Proyecto de Desarrollo Inmobiliario	71
	9.1 Descripción del Proyecto Inmobiliario.....	71
	9.2 Ubicación Geográfica del Proyecto.....	71
	9.3 Periodo de construcción y cronograma del proyecto.....	71
	9.4 Proyecciones estimadas del Proyecto	71
	Cronograma de Inversión Proyectado	72
	Estado de Resultados proyectado	72
	Balance General proyectado.....	72
	Flujo de efectivo proyectado	73
	9.5 Información descriptiva del proyecto	73
	9.5.1 Aspectos Técnicos	73
	Áreas del proyecto y cuadro de Valores	73
	Notas Estructurales.....	74
	9.5.2 Aspectos Mercadológicos	75
	9.5.3 Aspectos Legales.....	76
	9.4.4 Aspectos Financieros.....	77
	Determinación del Punto de Equilibrio	77
	Estructura de Costos y Capital de la Emisión.....	77
	Presupuesto Técnico del Proyecto.....	77
9.5	Información proyectada de los Flujos de caja del proyecto, del Estado de Situación y del Estado de Resultados del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, supuestos de las proyecciones	79
	9.5.1 Estado de Situación Financiera	80
	9.5.2 Estado de Resultados.....	80
	9.5.3 Supuestos que respaldan la proyección	81
9.6	Información de la valuación de los activos adquiridos y los pasivos asumidos que constituyan el proyecto que sería adquirido por el Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario, si se han realizado previamente actividades del proyecto	82

9.7	Autorizaciones y permisos vigentes	82
9.8	Mecanismos previstos para la comercialización y venta del proyecto	83
10.	Causas que originen el Derecho a Retiro	83
11.	Casa designada para la colocación de cuotas de participación	84
12.	Información de la Gestora	85
10.1	Nómina de Accionistas	85
12.2	Nómina de Junta Directiva	85
12.3	Currículum Vitae de los Miembros Junta Directiva	86
13.	Clasificación de Riesgo	87
14.	Registro de Participes.	88
15.	Factores de Riesgo y Practicas y Políticas del Fondo en Materia de Gestión de Riesgos	88
16.	Otros riesgos operativos acordes a la naturaleza del proyecto.	92
17.	Procedimiento a seguir en caso de acción judicial en contra de la Gestora	100
18.	Comisiones a cobrar por la Gestora (<i>Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo</i>)	100
19.	Tratamiento de Aporte con Inmuebles	101
20.	Gastos con Cargo al Fondo	102
21.	Régimen Tributario	107
21.1	Régimen Tributario del Fondo	107
21.2	Régimen Tributario de los Participes	107
22.	Información a los partícipes	108
22.1	Derechos de los Participes	109
22.2	Obligaciones de los Participes	109
22.3	Lugares para obtener información de la Gestora y del Fondo	110
22.4	Calidad del partícipe	110
22.5	Información al futuro partícipe de las consecuencias en el caso de que no se alcance el patrimonio del Fondo	110
23	Información a entregar al Partícipe	111
24	Información Relevante	111
	Anexo 1 – Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión	112

6. Extracto del Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno

<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 distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, en el departamento de La Libertad.</p>
<p>b) Denominación del Fondo de Inversión:</p>	<p>Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno</p>
<p>c) Plazo del Fondo</p>	<p>El Fondo tendrá un plazo de hasta treinta y cinco (35) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.</p>
<p>d) Entidad comercializadora que realizará la colocación en Bolsa</p>	<p>La Entidad Comercializadora de este FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO será Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.</p>
<p>e) Política de Inversión</p>	<p>Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente, de ahorro o a plazo, deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Inmuebles ubicados en El Salvador que generen ingresos que provengan de su venta o arrendamiento; y, b) Valores de oferta pública, según lo establecido en el artículo 97 de la Ley de Fondos, observando lo dispuesto en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
<p>f) Política de Inversión en Activos Inmobiliarios:</p>	<p>Tipos de Proyectos Inmobiliarios</p> <p>Una vez finalizada su construcción, los Proyectos Inmobiliarios podrán ser destinados al arrendamiento o venta, específicamente en los siguientes rubros: residenciales, agrícolas, comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas, rurales o industriales y arrendar o vender sus distintos espacios a personas naturales o jurídicas. Para cada tipo de proyecto inmobiliario, se considerará como límite mínimo de inversión el cero por ciento (0.00%) en relación del activo del Fondo y tendrá como límite máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Fondo.</p> <p>Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso</p>

	<p>Ventas de Inmuebles, Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.</p> <p>Zona Geográfica</p> <p>Zonas urbanas o rurales de El Salvador. Se entenderá como zona geográfica la división distrital de cada uno de los municipios de El Salvador. En caso de proyectos destinados a la venta, el límite mínimo para cada una de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Fondo. En caso de proyectos destinados al arrendamiento, el límite mínimo para cada una de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el noventa y cinco por ciento (95.00%) en relación del activo del Fondo</p> <p>Sectores de Inversión por Actividad Económica</p> <p>Agrícola, Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.</p> <p>Características de la Inversión</p> <p>Mediano a Largo Plazo</p> <p>País de Ubicación</p> <p>El Salvador</p> <p>Condiciones Mínimas de los Proyectos Inmobiliarios</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador; ii) Tener un plazo para su conclusión; iii) Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad a lo establecido en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19) iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero. <p>Criterios Mínimos de elegibilidad de los Proyectos de Desarrollo Inmobiliario</p> <p>Se considerará la ubicación geográfica del proyecto inmobiliario 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. En caso de que el proyecto inmobiliario haya</p>
--	---

iniciado previo a la compra por parte del Fondo, las construcciones 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.

Límites de Inversión

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. Según el Art. 35 de la NDMC-19, cuando el Fondo explote sus bienes inmuebles por medio de arrendamientos deberá seguir lo establecido por la NDMC-17, es este 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, 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%) con relación al activo 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 constitución 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%). Este límite será aplicado una vez los inmuebles hayan finalizado su construcción y la explotación del bien mueble sea por medio de arrendamientos.

Concentración de Ingresos aplicables a Rentas

	<p>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 Adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva)</p> <p>Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo y como mínimo el 0%. Para la adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 28 y 31 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), y lo establecido en el apartado condiciones mínimas de los inmuebles desarrollado en la política de inversión en activos inmobiliarios.</p> <p>Política de Subarrendamiento</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 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. ii) 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. iii) Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario. Asimismo, la Gestora podrá solicitar en cualquier momento, la documentación del subarrendatario a efectos de dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 literal b) de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Inmobiliarios (NDMC-17).
--	---

	<p>iv) 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.</p> <p>v) 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.</p> <p>vi) 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.</p> <p>vii) 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.</p> <p>Moneda en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento Dólares de los Estados Unidos de América</p> <p>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.</p> <p>Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles Se podrá efectuar con cargo al Fondo de Desarrollo 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>
--	---

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 del Fondo Inmobiliario o 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 que realice el Fondo, según lo establecido en el artículo 34, literal a) de la NDMC-19 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a los noventa días a partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, de acuerdo con el artículo 40 – NDMC-19.

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 Cuatrocientos ocho mil trescientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$408,367.00) 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.

	<p>Transcurrido el plazo antes mencionado, el Fondo deberá cumplir permanentemente con los requerimientos regulados en dicho artículo.</p> <p>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.</p> <p>Plazo para el cumplimiento de límites de endeudamiento</p> <p>Según lo establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), 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.</p> <p>Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora</p> <p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos de Desarrollo inmobiliario, 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proceso de venta o liquidación del proyecto de desarrollo inmobiliario 2. Cambios en las condiciones de mercado del sector 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 de Inversión; 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
--	--

	<p>nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso; hasta que se regularice su situación.</p> <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>g) Inversión en el Primer Proyecto Inmobiliario del Fondo</p>	<p>Sin perjuicio a lo anterior, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno invertirá inicialmente en el proyecto inmobiliario denominado “barefoot”, el cual ha cumplido con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador; ii) Tener un plazo para su conclusión; iii) Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad a lo establecido en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19) iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero. v) Contar con Permiso de Construcción otorgado por la autoridad competente; vi) Contar con los Permisos Complementarios necesarios para la construcción del proyecto inmobiliario. vii) Contar con diseños y planos elaborados por una empresa que tenga como mínimo 5 años de experiencia en la elaboración de planos arquitectónicos. viii) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario; ix) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario; x) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; xi) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y <p>Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</p> <p>Ubicación geográfica del proyecto</p> <p>El proyecto inmobiliario denominado “barefoot” se encuentra ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, distrito municipal de Chiltiupán, municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad.</p> <p>Descripción del proyecto a realizar</p>

	<p>El proyecto consiste en la construcción de 18 unidades habitacionales. La torre de apartamentos cuenta con un total de 6 niveles, 1 nivel destinados para el lobby y amenidades y 5 niveles destinados para uso habitacional. Dentro de las unidades habitacionales se encuentran un total de 16 apartamentos distribuidos entre los niveles 2 al 4, y contará con 2 penthouse ubicados en el nivel 5 de la torre. La torre de apartamentos contará con las siguientes amenidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SPA • Gimnasio • Casa Club • Espacio para yoga • Pooldeck • Área Lounge • Área de Juegos • Piscina • Acceso a la Playa
<p>h) Descripción de las consecuencias legales y económicos de que no se logre la realización del proyecto de conformidad a lo estimado</p>	<p>En caso de que el proyecto de construcción no concluya, los inversionistas se enfrentan a los siguientes riesgos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pérdida de capital invertido: es el riesgo que existe en caso de que el proyecto de construcción no pueda concluirse debido a situaciones que provoquen que el proyecto no pueda ser terminado, como por ejemplo, pero sin estar limitado a situaciones de mercado, situaciones meteorológicas, desastres naturales, entre otros. La pérdida del capital invertido es gestionada con los estudios de viabilidad realizados por la Gestora y Desarrollador del proyecto para asegurar el éxito logístico y financiero de la construcción. Además de encontrarse debidamente asegurado el proyecto en todo momento. 2. Rendimiento inferiores a lo esperado: es el riesgo correspondiente a que el proyecto no genere los flujos esperados. 3. Uso limitado de la propiedad o inmueble: corresponde a la dificultad para vender el proyecto a un tercero para que concluya con su desarrollo, esto debido a que las construcciones resulten inutilizables o un gasto por alguna demolición necesaria 4. Altos niveles de endeudamiento: corresponde al riesgo que corre el inversionista para apalancar más la inversión en la que se encuentran, pudiendo resultar en la disminución de los rendimientos a recibir por la obligación de cumplir con el pago de intereses y amortización de capital. <p>Algunos de los riesgos específicos con los contratos indispensables para el proyecto son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riesgos contractuales de los proveedores y contratistas del Fondo: es el riesgo que existe en el que los proveedores y contratistas incumplan con sus obligaciones y responsabilidades, esto implica retrasos que pueden afectar el presupuesto y cronograma del proyecto. Este riesgo se

	<p>mitiga mediante el proceso de contratación de servicios establecido por la Gestora.</p> <p>2. Riesgos de incumplimiento de los Promitente Compradores: es el riesgo que existe en el que el promitente comprador de los inmuebles decida no continuar con la compraventa, esto implica un esfuerzo en el equipo comercial de la Gestora para remplazar al promitente comprador. Este riesgo se mitiga mediante el cobro anticipado de reservas y primas (la devolución de estas dependerá de los acuerdos que se tengan con los promitentes compradores)</p> <p>3. Riesgos de incumplimiento de los Futuros Arrendatarios: es el riesgo existente en el que los futuros arrendatarios decidan no continuar con el futuro inmueble a arrendar, implicando así la devolución de los depósitos en garantía recibidos por parte de los futuros arrendatarios. Este riesgo se mitiga mediante el establecimiento de cláusulas en el Contrato de Arrendamiento que limitan la devolución total del depósito en garantía.</p>																																																									
<p>i) Política de Inversión en Instrumentos Financieros</p>	<p>El Fondo de Inversión, podrá invertir en instrumentos financieros máximo en un 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el Reglamento, contenidos en la Ley de acuerdo con los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan.</p> <p>El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp podrá invertir en lo siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Mínimo</th> <th>Máximo</th> <th>Base</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Por grado de liquidez</td> </tr> <tr> <td>Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.</td> <td>Treinta mil dólares de los Estados de América (US\$30.000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo.</td> <td>100.00%</td> <td>De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Títulos financieros (Locales)</td> </tr> <tr> <td>Valores de titularización</td> <td>0.00%</td> <td>50.00%</td> <td>De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td>Cuotas de participación de Fondos Abiertos</td> <td>0.00%</td> <td>50.00%</td> <td rowspan="2">De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td>Cuotas de Participación de Fondos Cerrados</td> <td>0.00%</td> <td>50.00%</td> </tr> <tr> <td>Certificados de Inversión</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> <td rowspan="2">Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td>Papel Bursátil</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Clasificación de riesgo (Escala Local)</td> </tr> <tr> <td>Corto plazo Desde N-3</td> <td>0.00%</td> <td>100.00%</td> <td rowspan="2">Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td>Mediano Plazo Desde BBB-</td> <td>0.00%</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</td> </tr> <tr> <td>Desde BB</td> <td>0.00%</td> <td>100.00%</td> <td>Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Sector Económico</td> </tr> </tbody> </table>		Mínimo	Máximo	Base	Por grado de liquidez				Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados de América (US\$30.000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo.	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Títulos financieros (Locales)				Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Papel Bursátil	0.00%	80.00%	Clasificación de riesgo (Escala Local)				Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	Clasificación de riesgo (Escala Internacional)				Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Sector Económico			
	Mínimo	Máximo	Base																																																							
Por grado de liquidez																																																										
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados de América (US\$30.000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo.	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																																																							
Títulos financieros (Locales)																																																										
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																																																							
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																																																							
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%																																																								
Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																																																							
Papel Bursátil	0.00%	80.00%																																																								
Clasificación de riesgo (Escala Local)																																																										
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																																																							
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%																																																								
Clasificación de riesgo (Escala Internacional)																																																										
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																																																							
Sector Económico																																																										

	<table border="1"> <tr> <td>Servicios</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> <tr> <td>Comercio</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> <tr> <td>Finanzas</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> <tr> <td>Industrial</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> </table>	Servicios	0.00%	80.00%	Comercio	0.00%	80.00%	Finanzas	0.00%	80.00%	Industrial	0.00%	80.00%	<table border="1"> <tr> <td>Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> </table>	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Servicios	0.00%	80.00%													
Comercio	0.00%	80.00%													
Finanzas	0.00%	80.00%													
Industrial	0.00%	80.00%													
Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo															
<p>j) Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07</p>	<p>i) Límites con relación a los Activos del Fondo de Inversión: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que represente más del ochenta por ciento del activo del Fondo. El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del cincuenta por ciento del activo del Fondo.</p> <p>ii) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites de incluyen operaciones de reporto. El Fondo no deberá poseer directa o indirectamente acciones de una misma sociedad por encima del veinte por ciento del activo del emisor.</p> <p>iii) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado: El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría BBB y N-2 para instrumentos de corto plazo.</p> <p>iv) Fondos de Inversión: El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso que las inversiones en cuotas de</p>														

	<p>participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes.</p> <p>v) Fondos de Titularización: El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización , del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión y los Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor.</p> <p>vi) Plazos: Acorde con su perfil de inversión, el Fondo de Inversión invertirá los recursos en un portafolio de instrumentos cuyo plazo promedio ponderado no superará los cinco años. Esto incluye los recursos mantenidos en cuentas bancarias, depósitos y títulos valores. El plazo máximo al vencimiento de las inversiones de renta fija es de hasta siete (7) años.</p>
<p>k) Política de Liquidez</p>	<p>Instrumentos Financieros</p> <p>Por su naturaleza, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno deberá mantener una liquidez mínima equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00), se entenderá como liquidez sus recursos en caja, depósitos bancarios y en valores de alta liquidez y bajo riesgo. Para estos efectos, se entenderá que los valores de alta liquidez y bajo riesgo son los que cumplen con los siguientes requisitos:</p> <p>a) Que los valores tengan plazo al vencimiento menor a 365 días.</p> <p>b) Que puedan ser recibidos como garantía en operaciones pasivas.</p> <p>c) Que su precio de mercado pueda ser obtenido a través de una o varias fuentes proveedoras de precio, un sistema de información Bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia, o que en su defecto pueda ser obtenido de una metodología previamente establecida u otra fuente confiable de precios; y</p> <p>d) También se considerarán líquidas las inversiones en Letras del Tesoro de El Salvador, emitidas por el Estado de El Salvador y los Certificados Negociables de Liquidez emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador.</p> <p>Activos Inmobiliarios</p> <p>Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:</p> <p>24) Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno;</p>

	<p>ii) Las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos para las que fueron adquiridas; y,</p> <p>iii) 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</p> <p>Política de Excesos de Inversión</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Proceso de venta o liquidación del proyecto de desarrollo inmobiliario; b) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; c) 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 de Inversión; y, d) Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.
<p>l) Política de Endeudamiento</p>	<p>En cumplimiento con el Art. 37 de la NDMC-19, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan dos 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 de colocación de cuotas de participación.</p> <p>Los activos del Fondo sólo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno. Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.</p> <p>En el caso de aquellas actividades que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno</p>

	<p>del Fondo de Desarrollo Inmobiliario 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>m) Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios del Fondo</p>	<p>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 de Inversión, los lineamientos establecidos en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19) y estar acorde a lo dispuesto en las “Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales” (NRP-27) y deberá incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del bien inmueble e indicar de forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración .</p> <p>Los valúos hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble.</p> <p>Los inmuebles que conforman el proyecto de desarrollo inmobiliario deberán valorarse cada año, hasta la finalización del mismo.</p> <p>La Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe.</p>
<p>n) Política de Valuación de las inversiones del Fondo</p>	<p>Al no contar con los servicios de un Agente Especializado en Valuación de Valores, Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., utilizará una metodología propia para la valuación, la cual de manera general utiliza los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las emisiones locales se valorarán, usando el criterio del valor presente. Se utilizará la última TIR (Tasa Interna de retorno) siguiendo criterios de homologación de los títulos valores, para descontar los flujos futuros a valor presente generados por las características de la emisión de interés. b) Las cuotas de los Fondos de Inversión Abiertos se valorarán obteniendo los valores de las cuotas publicados en la página web respectiva. c) En el caso de los títulos internacionales se usan los precios brindados por Bloomberg o en su defecto un Proveedor Internacional de Precios, tomando el BID del instrumento

	<p>(precio limpio) al cierre de la sesión en el mercado internacional y se incorporan los intereses acumulados a la fecha de valoración correspondiente.</p> <p>Al ser autorizado un Agente Especializado en valuación de valores por la Superintendencia del Sistema Financiero, la valuación de inversiones de valores locales será contratada a este Agente</p>
<p>o) Comisiones y gastos con cargo al Fondo:</p>	<p>a) Auditorías Externas y Fiscal (<i>Mínimo US\$ 2,800.00 anuales, provisionado diariamente</i>).</p> <p>Son los gastos correspondientes a la labor anual de Auditoría Externa y Fiscal como consecuencia de la obligación de contar con tales auditorías de conformidad a la legislación vigente.</p> <p>La Gestora nombrará al Auditor Externo y Fiscal, según corresponda, para el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO, 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>Son los gastos concernientes a la opinión generada por una clasificadora de riesgo debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero correspondiente al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.</p> <p>EL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO 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>Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros, cuotas de participación y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. 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. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente.</p>

<https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>, las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

d) Costos de Inscripción de la Emisión *(En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador).*

Son los gastos relativos a la inscripción y presentación de la emisión que incurre el Fondo en el proceso de realización de constitución del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Los costos de inscripción de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. <https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>, las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Este será pagadero una vez en la constitución del Fondo. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

e) Comisiones a cobrar por la Gestora *(Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo)*

Son los gastos concernientes al proceso de administración del Fondo por parte de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión. La Comisión por administración es la comisión que la Gestora cobrará al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por los servicios de gestión que realiza. La comisión por entrada corresponde a la comisión que la Gestora cobra al Partícipe por invertir en el fondo (esta comisión es pagadera únicamente en el momento de suscripción de cuotas en mercado primario).

La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO PORCIENTO (0.5085%) 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 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 a CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO PORCIENTO (0.5085%) 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.

La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (0.8475%), 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Partícipe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será realizado por la Gestora al momento de remitir al Partícipe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

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

Son los costos y gastos originados por la labor de depósito y custodia de valores por parte de un custodio autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los cargos por servicio de custodio 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/> Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

g) 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)*

	<p>Son los gastos relativos a los seguros sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión, sirviendo para la protección de la edificaciones y bienes del Fondo.</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. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>h) Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos Relevantes (Mínimo US\$ 2,000.00 anuales, provisionado diariamente).</p> <p>Son los gastos relativos a la impresión en un medio digital o físico de los Estados Financieros del Fondo de Inversión de conformidad a la normativa vigente con el objeto de brindar transparencia e información útil al mercado para la toma de decisiones de inversión.</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>i) Honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo (Mínimo US\$ 500.00 anuales).</p> <p>Son los gastos correspondientes a los casos en que sea necesario defender administrativa o judicialmente los intereses del Fondo de Inversión o interponer demandar para recuperar o cobrar judicialmente las obligaciones a favor del Fondo de Inversión, se pueden hacer cargos por representación legal necesaria para tal efecto. Se pagarán en el momento de conformidad a lo convenido entre partes. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>j) Valoración de Activos Financieros (Mínimo US\$5,000 anuales, provisionado diariamente).</p>
--	---

	<p>Son los gastos derivados del proceso de valoración del portafolio de inversiones del Fondo de Inversión y de acuerdo a la normativa vigente si existiere un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.</p> <p>La sociedad que se contratará para que provea el vector precios con el cual se valorarán diariamente las inversiones que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>k) Valoración de Activos Inmobiliarios <i>(Mínimo US\$2,000 anuales, provisionado diariamente).</i></p> <p>Son los gastos derivados del proceso de valuación del portafolio de activos inmobiliarios del Fondo y que deberán ser valuados siguiendo la normativa correspondiente.</p> <p>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, serán provisionados diariamente.</p> <p>l) Supervisor del proyecto <i>(Mínimo US\$5,000 anuales, provisionado diariamente).</i></p> <p>Son los gastos derivados del proceso de supervisión de los proyectos inmobiliarios desarrollados por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. La Gestora podrá contratar una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 52 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario.</p> <p>La sociedad o persona natural se contratará como supervisor del proyecto para que monitoree el progreso de la obra, gestione el control de calidad de la misma, verifique el cumplimiento de la normativa en temas de construcción, verifique la necesidad de permisos y certificaciones adicionales para el proyecto, reporte y comunique periódicamente al Fondo de los avances de obra y certificar los avances de obra. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.</p> <p>m) Comisiones del Administrador del Proyecto Inmobiliario <i>(Mínimo US\$2,500)</i></p> <p>Son los gastos derivados de la contratación de uno o más terceros para la administración del proyecto inmobiliario propiedad del Fondo de Inversión, el administrador de los inmuebles será el encargado de anunciar y promover el arriendo y/o venta de los inmuebles propiedad del fondo, negociar, gestionar y fijar precios</p>
--	--

de arrendamiento para clientes nuevos y existentes, gestionar el proceso de construcción, gestionar toda clase de contratos para la administración de los inmuebles, facturar y gestionar los pagos por arrendamiento, efectuar o gestionar las operaciones locativas por cuenta del Fondo de Inversión, gestionar en nombre del Fondo las renovaciones de pólizas de seguros, y cualquier otra actividad pactada entre el Fondo y el Administrador del Proyecto Inmobiliario. Aquellos que se contraten bajo el concepto administrador del proyecto podrán realizar una o varias de las actividades previamente señaladas. Este pago se realizará con una periodicidad mínima mensual y serán provisionados diariamente.

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

Son los gastos derivados del proceso de Registro por la compra, venta y/o arrendamiento de los Inmuebles del Fondo. Gastos originados por la compra, venta y/o arrendamiento de los inmuebles. Estos serán pagados en el momento de ocurrencia y se provisionarán diariamente.

o) 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 construidos que conforman el portafolio de activos del Fondo de Inversión. Este gasto se realizará en el caso que el Fondo adquiera un inmueble para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que tenga como finalidad el arrendamiento, posterior a su conclusión. La periodicidad de este gasto dependerá del estado de los inmuebles del Fondo, estos serán provisionados diariamente durante el plazo que tome la remodelación y/o ampliación de los inmuebles.

p) 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, provisionado diariamente)*

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. Estos se pagarán con una periodicidad mínima mensual, y serán provisionados diariamente.

q) Gastos de organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes. *(Mínimo US\$ 500.00 anuales)*

	<p>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. Pagados con una periodicidad mínima anual, se provisionarán diariamente.</p> <p>r) 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 de Desarrollo Inmobiliario. Como por ejemplo, pero sin estar limitados, la suscripción de contratos de arrendamiento, contratos de compraventa, cesión de contratos de arrendamiento y cualquier otro documento traslativo que permita al Fondo comprar, vender y arrendar un inmueble. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>s) 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) Son los gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria. Pagados según el Contrato de Financiamiento firmado con la Sociedad Acreedora, provisionados diariamente.</p> <p>t) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y de Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)¹ (Mínimo US\$ 1,000.00 anuales provisionados diariamente).</p> <p>Comisiones Bancarias: Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc.</p> <p>Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO: publicidad dirigida a posibles arrendantes de los Activos Inmobiliarios, posibles compradores de los Activos Inmobiliarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios</p> <p>u) Honorarios correspondientes al liquidador en caso de Liquidación del Fondo (Mínimo 0.05% anual de los Activos del Fondo, pagaderos al momento de la liquidación)</p>
--	--

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.

	<p>Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Partícipes para la liquidación del Fondo.</p> <p>Corresponderá al liquidador del Fondo hasta un CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%) Anual respecto a los activos del Fondo en concepto de honorarios por prestar el servicio de liquidación del Fondo, la cual será pagada al momento de la liquidación.</p> <p>v) Remuneración al Comité de Vigilancia (<i>Mínimo de US\$ 100.00 anuales, provisionados diariamente</i>) Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.</p> <p>w) Comisión Bursátil por la adquisición o venta de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario (De acuerdo con las tarifas de las Bolsas de Valores y Casas Corredoras de Bolsa previamente establecidas) Es la comisión, con cargo al partícipe, por intermediación bursátil cobrada por las Casas Corredoras de Bolsa, éstas dependerán de la negociación que cada partícipe realizara con su Casa Corredora de Bolsa para la compra o venta de Cuotas de Participación.</p> <p>x) Estudios de Terceros Independientes (Mínimo US\$ 5,000 pagaderos por estudio realizado) Es el pago por los estudios de viabilidad de los proyectos que serán adquiridos por el Fondo. El Informe presentado por el tercero independiente deberá tomar en cuenta lo solicitado por el Anexo No. 2 de la Norma Técnica de Fondos de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19). El pago será con cargo al Fondo y se realizará cuando un informe de viabilidad sea requerido para la compra de un proyecto inmobiliario. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p>
<p>k) Porcentaje máximo de participación de Partícipe:</p>	<p>Hasta el 99.99% de las cuotas de participación</p>
<p>l) Causales que originan el derecho del retiro del Fondo:</p>	<p>Al tratarse de un Fondo Cerrado De Desarrollo 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 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>m) 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. d) Por finalización del plazo <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</p>

	<p>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</p>
--	--

	<p>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 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. 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 f) Liquidar proporcionalmente a los partícipes sus cuotas de participación g) Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia copia certificada del testimonio de la misma. <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>n) Emisiones posteriores</p>	<p>Según la política de Aumento de Capital, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno 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>

Potenciales riesgos a los que está expuesto el Fondo

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:

<p>Riesgo de Liquidez</p>	<p><i>Definición</i> 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. Adicionalmente, es el riesgo del incumplimiento de la Política de Liquidez del Fondo, en donde se establece que la liquidez mínima del Fondo será equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00).</p> <p><i>Identificación</i> Los principales factores que podrían generar el riesgo de liquidez son: Factores operativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incremento en los costos de materiales o servicios. • Retrasos en la recepción de ingresos por alquileres o venta de activos, una vez finalizada su construcción. <p>Factores financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desequilibrio entre el flujo de caja operativo y las obligaciones financieras • Sobrecostos en proyectos inmobiliarios en desarrollo. <p><i>Evaluación</i> La evaluación de dicho riesgo se hará de forma mensual y revisando la diversificación de la liquidez del Fondo, según lo establecido en el apartado “Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo” desarrolladas en el Riesgo de Contraparte.</p> <p><i>Mitigación</i> El Riesgo de Liquidez del Fondo, será estableciendo límites prudenciales en cuentas de ahorro, depósitos a plazo y liquidez, dando cumplimiento a lo establecido la Política de Liquidez establecida en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo</p> <p><i>Seguimiento</i> La Gestora realizará la medición del riesgo de liquidez con una periodicidad anual, con información a diciembre de cada año, y será medida como el cumplimiento de una caja mínima de treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00)</p> <p><i>Comunicación</i> Anualmente, se presentará a los administradores del Fondo la medición de riesgo de liquidez.</p>
<p>Riesgo de Financiamiento</p>	<p><i>Definición</i> Se refiere a la posibilidad de que el fondo enfrente dificultades para obtener, mantener o gestionar las condiciones de financiamiento necesarias para desarrollar un proyecto inmobiliario. Adicionalmente, se refiere al riesgo de incumplimiento del ratio de endeudamiento del Fondo.</p>

	<p><i>Identificación</i> Entre estos riesgos se identifican los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disponibilidad de financiamiento • Condiciones del financiamiento (Tasas, plazos, montos, desembolsos, etc.) <p><i>Evaluación</i> Previo a la adquisición de un proyecto inmobiliario por parte del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, la Gestora deberá realizar una proyección de la capacidad de pago del proyecto, evaluando el flujo de caja esperado y las obligaciones financieras contraídas. Una vez el proyecto inmobiliario se encuentre en su etapa de desarrollo, la Gestora deberá revisar que las deudas del Fondo de Desarrollo Inmobiliario no excedan dos veces su patrimonio.</p> <p><i>Mitigación</i> Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y el atractivo del financiamiento del proyecto. El patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario permite mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no sea mayor a dos veces el patrimonio del Fondo, adicionalmente, debido a que la estructura planteada contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado, se le permite al Fondo la posibilidad de recurrir al mercado bursátil para obtener mayor capital en caso sea requerido por el Banco Acreedor.</p> <p><i>Seguimiento</i> Mensualmente, la Gestora de forma interna deberá revisar la capacidad de pago del proyecto inmobiliario, proyectando desembolsos pendientes de realizar y la carga financiera del proyecto.</p> <p><i>Comunicación</i> Mensualmente, se presentará a los administradores del Fondo un Informe de Avance del Proyecto, en donde se informará de las condiciones de financiamiento vigentes y el ratio de deuda con relación al patrimonio.</p>
<p>Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles</p>	<p><i>Definición</i> El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles una vez construidos en un Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario 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, esto una vez haya terminado su construcción. 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><i>Identificación</i> Los principales factores que podrían generar el riesgo de deterioro son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deterioro por el uso normal o por falta de mantenimiento. • Daños causados por eventos externos (climáticos, vandalismo, etc.). • Materiales de baja calidad utilizados durante la construcción. • Deterioro por mal uso de las instalaciones por parte de los arrendatarios

	<p><i>Evaluación</i> El riesgo de deterioro se evaluara anualmente por medio del reporte brindado en los Informes de Valuó otorgados por un Perito Valuador inscrito en el Registro Público de la Superintendencia del Sistema Financiero, y por cualquier solicitud por parte de los arrendatarios o el Administrador del Proyecto Inmobiliario para brindar mantenimiento o adecuación a los inmuebles.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspecciones regulares: En el caso de los Inmuebles construidos, realizar inspecciones anuales o a solicitud de la Gestora 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 cuando sea necesario. • 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><i>Seguimiento</i> La Gestora podrá delegar a un tercero para el seguimiento de dicho riesgo, este deberá reportar, anualmente o en el momento que sea solicitado por la Gestora, las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p> <p><i>Comunicación</i> La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones de las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades Inmobiliarias</p>	<p><i>Definición</i> 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><i>Identificación</i> Los principales factores que contribuyen al riesgo de contraparte son:</p> <p>Arrendatarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incapacidad de los inquilinos para pagar los cánones de arrendamiento debido a problemas financieros. • Abandono de los inmuebles antes del vencimiento del contrato. <p>Compradores de los inmuebles del Fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incumplimiento en los términos de compra o venta de inmuebles. • Retrasos en los pagos o entregas por falta de liquidez o capacidad operativa. <p>Proveedores y contratistas:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de cumplimiento en la entrega de servicios, materiales o proyectos relacionados con los inmuebles. • Actuaciones impropias o fraudulentas por parte de terceros. <p><i>Evaluación</i> La evaluación de riesgos de contraparte incluye lo siguiente: En el caso de personas jurídicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de los Estados financieros auditados de los últimos 3 años con las notas del auditor. • Solicitud de las Declaraciones de impuestos sobre la renta de los últimos 3 años. • En el caso de los contratistas que realicen prestaciones al Fondo por más de US\$ 2,000,000.00, se solicitara la firma de una garantía para el cumplimiento del contrato por el servicio brindado <p>En el caso de personas naturales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobantes de ingresos • Para profesionales independientes, estados financieros de los últimos 3 años • Declaraciones de impuestos sobre la renta, las últimas 3 realizadas <p><i>Mitigación</i> Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas:</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. • 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><i>Seguimiento</i> Evaluar anualmente la solvencia financiera de las contrapartes en actividades inmobiliarias.</p> <p><i>Comunicación</i> La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones del nivel de morosidad de los arrendatarios del Fondo. Asimismo, notificara de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo</p>	<p><i>Definición</i> Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad</p>

	<p>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><i>Identificación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Problemas de solvencia o insolvencia en bancos donde se mantiene invertido la liquidez del Fondo • Incumplimientos en la ejecución de transferencias o retiros solicitados • Caída en la clasificación de riesgo de los instrumentos financieros en los que se encuentre invertido el Fondo <p><i>Evaluación</i></p> <p>Evaluar mensualmente las exposiciones del fondo respecto a las contrapartes con las cuales se tiene relación, y los tipos de instrumentos adquiridos por el Fondo.</p> <p><i>Mitigación</i></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><i>Seguimiento</i></p> <p>Seguimiento mensual de los ratios de liquidez en un mismo banco, las clasificaciones de riesgo otorgadas a los bancos donde se tiene depositada la liquidez, y las clasificaciones de riesgo de las emisiones y emisores de los instrumentos financieros en los que ha invertido el Fondo.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones el nivel de exposición a los instrumentos financieros adquiridos por el Fondo o depósitos en cuentas realizados por el Fondo. Asimismo, notificara de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Siniestro</p>	<p><i>Definición</i></p> <p>En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable para continuar con la construcción, o que hiciera imposible continuar con la misma. En el caso de los Fondos Inmobiliarios, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable en los inmuebles del Fondo, o que hiciera imposible la explotación y uso de estos.</p> <p><i>Identificación</i></p> <p>Entre los principales riesgos de siniestros se incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Naturales <ol style="list-style-type: none"> a. Erupción volcánica b. Inundación c. Aludes d. Rayos e. Terremotos

- f. Tsunamis
- g. Incendios
- h. Otros riesgos naturales que no sean considerados previamente
- 2) Humanos
 - a. Incendios provocados o accidentales
 - b. Accidentes con vehículos
 - c. Caídas de aviones y objetos desprendidos de estos
 - d. Explosiones
 - e. Actos Terroristas
 - f. Huelgas
 - g. Vandalismo
 - h. Robos
- 3) Otros riesgos específicos
 - a. Defectos de construcción
 - b. Fallos estructurales derivados del desgaste o mantenimiento inadecuado

Evaluación

En caso de sucedido de alguno de los riesgos previamente identificados, el Fondo de Inversión solicitará al Administrador del Proyecto y al Supervisor de este (en caso de Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario) o al Administrador de los Inmuebles (en caso de Fondos de Inversión Inmobiliarios) la revisión de los inmuebles y construcciones que son propiedad del Fondo. El encargado de la revisión deberá emitir un reporte con el impacto financiero para cuantificar los costos asociados al daño.

Mitigación

Para la mitigación de estos riesgos, la Gestora con cargo al Fondo contratará una **PÓLIZA DE SEGURO TODO RIESGO** que se adecue al proyecto en construcción o los inmuebles construidos con los que cuente el fondo. Se establecen los siguientes mecanismos para la mitigación del riesgo de siniestro:

- **Seguros adecuados:** Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles.
- **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.

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.

En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, si el riesgo de siniestro es presentado por defectos de construcción que pueden ser atribuibles a la empresa constructora del proyecto, la Gestora ejecutará la Garantía de Buena Obra otorgada por la empresa constructora. Las garantías brindadas por la constructora se encuentran detalladas en la "Política de garantías para el cumplimiento de obligaciones de los profesionales o empresas contratadas para el Fondo".

	<p><i>Seguimiento</i></p> <p>En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, el supervisor del proyecto emitirá un informe de los avances de este, detallando cualquier potencial riesgo en el desarrollo que podría afectar el rendimiento de los inversionistas del Fondo. Estos informes tendrán una periodicidad mensual durante la etapa de construcción. En el caso se presente algún siniestro durante la ejecución del proyecto, la Gestora solicitará al Supervisor de la obra un informe detallando los efectos que tendrá dicha situación en la continuación de la construcción y un costo del daño económico causado por el siniestro.</p> <p>En el caso de los Fondos Inmobiliarios, la Gestora dará seguimiento al estado de las construcciones por medio de los Informes Anuales de Valúo realizados por un perito inscrito en el Registro de Peritos que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. En caso se presente algún siniestro en los inmuebles construidos del Fondo, la Gestora delegará a un tercero para realizar una visita a los inmuebles y evaluar físicamente los impactos del siniestro ocurrido, en caso de presentarse daños físicos y estructurales al inmueble, la Gestora solicitará a un Perito Valuador un Informe de Valúo actualizado.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>En caso ocurra un siniestro, la Gestora informará a los inversionistas del hecho ocurrido y las medidas a implementar para reducir el impacto en el rendimiento de los inversionistas. Asimismo, en caso de un siniestro, el Administrador de Inversiones comunicará a la Junta Directiva de la Gestora los daños presentados en los inmuebles, y propondrá un plan de acción para reducir el impacto del siniestro dentro de la rentabilidad del Fondo. Finalmente, la Gestora comunicará a la Aseguradora cualquier siniestro ocurrido al Fondo que se encuentre cubierto por la póliza, con la finalidad de iniciar con el proceso de recuperación económica del inmueble por los daños ocurridos a los inmueble del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Precio</p>	<p><i>Definición</i></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><i>Identificación</i></p> <p>Algunos de los factores que podrían influir negativamente en el valor de los inmuebles en la cartera del fondo son los siguientes:</p> <p>Macroeconómicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumentos en las tasas de interés que afectan los costos de financiamiento y la demanda de inmuebles. • Inflación que reduce el poder adquisitivo y disminuye el atractivo de los inmuebles como inversión. • Recesiones económicas locales o globales que disminuyen la actividad inmobiliaria. <p>Sociodemográficos</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Cambios en las preferencias de los consumidores (por ejemplo, aumento del trabajo remoto, mayor demanda de propiedades suburbanas). • Migraciones que afectan la ocupación y demanda de propiedades en determinadas zonas. <p>Factores específicos del mercado inmobiliario</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sobreoferta de inmuebles que genera presión a la baja en los precios. • Desvalorización de zonas urbanas debido a deterioro, falta de infraestructura o problemas de seguridad. <p>Eventos imprevistos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desastres naturales, crisis políticas o pandemias que impacten negativamente el mercado inmobiliario. <p><i>Evaluación</i> Previo a que la Gestora adquiera un nuevo proyecto inmobiliario, esta se encargara de solicitar a un tercero un Estudio de Viabilidad del Proyecto en el cual se realice un estudio de mercado de los inmuebles que desarrollara el Fondo, detallando cada uno de los factores que podrían afectar negativamente en el precio de los inmuebles.</p> <p><i>Mitigación</i></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 y Prospecto de Colocación de Cuotas 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. • Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma. <p><i>Seguimiento</i> 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.</p> <p><i>Comunicación</i> Al momento de adquisición del proyecto inmobiliario, se reportará al Administrador de Inversiones y Comité de Inversiones de la Gestora el Informe de Viabilidad del Proyecto, detallando los factores que podrían afectar negativamente el precio del inmueble.</p>
<p>Riesgo de Desocupación</p>	<p><i>Definición</i> Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del fondo no cuenten con inquilinos, usuarios y compradores de los inmuebles durante un período</p>

	<p>prolongado, lo que afecta la generación de ingresos y la rentabilidad del fondo.</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.</p> <p><i>Identificación</i></p> <p>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</p> <p><i>Evaluación</i></p> <p>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.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><i>Seguimiento</i></p> <p>La Gestora revisará las tasas de ocupación en los inmuebles destinados al arrendamiento y la tasa de absorción de los inmuebles destinados a la venta. Adicionalmente, la Gestora delegará a un tercero para que brinde seguimiento de los contratos próximos a vencerse y los atrasos en los pagos por parte de los arrendatarios.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>La Gestora reportará, mensualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones las tasas de ocupación en los inmuebles destinados al arrendamiento y la tasa de absorción de los inmuebles destinados a la venta.</p>
--	---

<p>Riesgo de Crédito</p>	<p><i>Definición</i></p> <p>Es el riesgo de materialización de incumplimiento parcial o total de las obligaciones contractuales que debe cumplir el emisor de un título, o de un deterioro de la calificación de riesgo del emisor o del título adquirido por un Fondo de Inversión administrado por la Gestora o de su posición propia.</p> <p>Una parte fundamental de la Gestión de Riesgo de la Gestora es la administración del riesgo de crédito y por lo tanto es parte de la estrategia de negocios de la Gestora la Identificación, Medición, Monitoreo y Comunicación del Riesgo de Crédito, tanto de la exposición propia como la de los Fondos que administre.</p> <p><i>Identificación</i></p> <p>Se deberá verificar el cumplimiento de la normativa aplicable en lo que respecta a las operaciones de inversión (propias o de los Fondos de Inversión), tanto de las provenientes del marco legal, normativa aplicable del Sistema Financiero e interna.</p> <p>Tanto para una inversión propia como para las inversiones que realice un Fondo de Inversión administrado por la Gestora, el riesgo de crédito será gestionado a partir de la evaluación de una inversión, solicitando la información financiera, prospectos de emisión, reportes de calificación de riesgo, información del mercado, memoria de labores del emisor, y en general, de la información disponible de la emisión y emisor.</p> <p>Será función de la Gestora, previo a la realización de inversiones en un emisor o emisión, revisar al menos los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Situación financiera del emisor 2. Sector económico al que pertenece 3. Calificaciones de riesgo mínimas 4. Trayectoria empresarial 5. Respaldo del grupo económico al que pertenece 6. Solvencia moral y/o reputacional <p><i>Exposición</i></p> <p>Para definir y controlar la exposición al riesgo de crédito de los emisores y emisiones, se considerará el marco normativo, las calificaciones de riesgo otorgadas por sociedades clasificadoras de riesgo de reconocida trayectoria y prestigio a nivel nacional e internacional autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero o la autoridad competente, niveles de concentración, entre otros.</p> <p>Buscando la administración del riesgo de crédito y el principio de diversificación, se considerarán los aspectos legales o regulatorios asociados a estas operaciones, y se establecerán límites para las inversiones de la posición propia y de los Fondos de Inversión buscando el establecimiento de límites prudentes.</p> <p>Para la definición de dichos límites se tomará en cuenta el marco regulatorio vigente, particularmente lo definido en la Ley de Fondos de Inversión y las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión y entre los límites a establecer se podrán tener por emisor o grupo emisor (locales y del exterior), en caso las emisiones sean realizadas directamente por el emisor y sin contar con alguna forma de Patrimonio Autónomo para este propósito, tipo de operaciones u otros.</p> <p>La definición de los límites específicos a cada fondo de inversión corresponde a la Política de Inversión que será plasmada en el reglamento</p>
---------------------------------	---

	<p>de cada Fondo, los cuales estarán en función de su naturaleza, mercado objetivo, perfil de riesgo, si es abierto o cerrado, entre otros aspectos.</p> <p><i>Seguimiento y Control</i> Dentro de las operaciones periódicas de la Gestora estará el seguimiento y control de las emisiones y emisores que formen parte del portafolio de posición propia y de los Fondos que administre, dando mecanismos a la Gestora para detectar oportunamente los riesgos de posibles incumplimiento totales o parciales de las obligaciones del emisor o emisión. El seguimiento in control realizado por la Gestora le permitirá conocer e identificar aquellas emisiones o emisores en los que se pueda dar un cambio en la calidad crediticia de los mismos y así tomar realizar las labores requeridas para prever y mitigar los posibles incumplimientos o pérdidas.</p>
<p>Riesgo de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo</p>	<p><i>Definición</i> Se refiere a la posibilidad de que el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario sea utilizado de manera directa o indirecta para el lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo.</p> <p><i>Identificación</i> Transformar o legitimar recursos obtenidos de actividades ilícitas como el pago por la venta de un inmueble propiedad del Fondo de Inversión, el pago de cánones de arrendamiento, entre otros ingresos que perciba el Fondo.</p> <p><i>Evaluación</i> La evaluación se realiza al momento de que el Fondo establezca una relación comercial con una persona natural o persona jurídica.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aplicación de la Política Conozca a su Cliente. • Uso de listas de sanciones internacionales para verificar alertas • Capacitación anual en temas de Cumplimiento a Ley de Prevención de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo <p><i>Seguimiento</i> El Oficial de Cumplimiento de la Gestora realizara el monitoreo de transacciones con los proveedores y clientes del Fondo. Revisará periódicamente las listas de sanciones nacionales e internacionales a fin de identificar y prevenir cualquier riesgo de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo.</p> <p><i>Comunicación</i> El Oficial de Cumplimiento de la Gestora, en caso de encontrar un cliente clasificado como de alto riesgo, reportará a la Unidad de Investigación Financiera (UIF) de la Fiscalía General de la República el resultado de la debida diligencia realizada.</p>
<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

	<ul style="list-style-type: none"> • 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="734 415 1448 1730"> <thead> <tr> <th>Periodicidad</th> <th>Información</th> <th>Medio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Valor cuota</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Diaria</td> <td>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>Mensual</td> <td>Informe de Avance de Obra del Proyecto³</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 Anual⁴</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Un día hábil posterior al evento</td> <td>Hecho Relevante</td> <td>Página Web Correo Electrónico</td> </tr> </tbody> </table>	Periodicidad	Información	Medio		Valor cuota		Diaria	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	Mensual	Informe de Avance de Obra del Proyecto ³	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 ⁴	Página Web	Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web Correo Electrónico
Periodicidad	Información	Medio																																
	Valor cuota																																	
Diaria	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																																
Mensual	Informe de Avance de Obra del Proyecto ³	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 ⁴	Página Web																																
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>																																	

² El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 60 de las NDMC-19 e información detallada en el Anexo 6 de las NDMC-19.

³ El informe de avance de obra del proyecto incluye la información requerida en el Anexo 4 de las NDMC-19.

⁴ El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 59 de las NDMC-19.

	<p>Las oficinas de la Gestora se encuentran ubicadas en Edificio D'Corá, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antigua Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.</p>
--	--

7. Autorizaciones del Fondo

7.1 Autorización del Reglamento Interno por la Gestora

En sesión de Junta Directiva de Hencorp Gestora Fondos de Inversión, Sociedad Anónima, celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro , en el Acta de sesión número JD-45/2024 en su punto UNO, se acordó la AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO y aprobar el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO y sus modificaciones en sesión JD-48/2024 en su punto DOS de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinticuatro y en sesión JD-50/2025 en su punto UNO de fecha veintiuno de enero de dos mil veinticinco .

7.2 Autorización del Asiento Registral del Fondo en la Superintendencia

EL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-09/2025 de fecha 21 de febrero de 2025, inscrito bajo el asiento registral números FC-0003-2025.

8. Características del Fondo.

Nombre de la Gestora:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Denominación del Fondo:	Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno
Tipo de Fondo:	Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario
Objeto del Fondo:	El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.
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 agresivo, es decir, inversionista con tolerancia alta al riesgo, dispuesto a asumir pérdidas y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y en el Mercado Inmobiliario.
Denominación de la Emisión:	FIDIHV01
Naturaleza y Clase de Valor:	El Fondo de Inversión contará con una única clase de Cuotas de Participación, la cual se denominará serie "A". Dicha clase confieren iguales derechos y obligaciones a los partícipes, y estarán sujetas a las mismas

	comisiones y gastos. Las Cuotas de participación serán a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el Fondo.
Monto de la Emisión:	Hasta cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 100,000,000.00)
Número de Cuotas de Participación:	Cien mil participaciones (100,000).
Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:	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).
Valor Nominal:	Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Vigencia de Valor Cuota:	Veinticuatro (24) horas una vez realizado el cierre diario.
Variación del Valor Nominal:	Valor nominal inicial US\$ 1,000.00, el cual variará de forma diaria de acuerdo al desempeño del Fondo.
Actualización del Valor de Participación:	Diaria.
Moneda de Negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América
Garantía:	<p>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.</p> <p>La Garantía asegurará: 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. De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora emitirá dicha garantía 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.</p>
Forma de Representación:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Transferencia de los 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:	El Fondo tendrá un plazo de hasta treinta y cinco (35) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.

<p>Negociabilidad en la bolsa correspondiente:</p>	<p>Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del Fondo, con firma debidamente legalizada por notario.</p>
<p>Forma de Pago de la Suscripción de Cuotas de Participación:</p>	<p>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.</p>
<p>Activos en los que invertirá los recursos aportados durante el período de suscripción:</p>	<p>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.</p>
<p>Política de Inversión:</p>	<p>Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente, de ahorro o a plazo, deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Inmuebles ubicados en El Salvador que generen ingresos que provengan de su venta o arrendamiento; y, b) Valores de oferta pública, según lo establecido en el artículo 97 de la Ley de Fondos, observando lo dispuesto en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas. <p>Política de Inversión en Activos Inmobiliarios</p> <p>Tipo de Proyectos Inmobiliarios</p> <p>Una vez finalizada su construcción, los Proyectos Inmobiliarios podrán ser destinados al arrendamiento o venta, específicamente en los siguientes rubros: residenciales, agrícolas, comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas, rurales o industriales y arrendar o vender sus distintos espacios a personas naturales o jurídicas. Para cada tipo de proyecto inmobiliario, se considerará como límite mínimo de inversión el cero por ciento (0.00%) en relación del activo del Fondo y tendrá como límite máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Fondo.</p>

	<p>Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso Ventas de Inmuebles, Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.</p> <p>Zona Geográfica Zonas urbanas o rurales de El Salvador. Se entenderá como zona geográfica la división distrital de cada uno de los municipios de El Salvador. El límite mínimo para cada uno de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el noventa y cinco por ciento (95.00%) en relación del activo del Fondo.</p> <p>Sectores de Inversión por Actividad Económica Agrícola, Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.</p> <p>Características de la Inversión Mediano a Largo Plazo.</p> <p>País de Ubicación El Salvador.</p> <p>Condiciones Mínimas de los Proyectos Inmobiliarios</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador; ii) Tener un plazo para su conclusión; iii) Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad a lo establecido en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19); iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero. <p>Criterios Mínimos de elegibilidad de los Proyectos de Desarrollo Inmobiliario Se considerará la ubicación geográfica del proyecto inmobiliario 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. En caso de que el proyecto inmobiliario haya iniciado previo a la compra por parte del Fondo, las construcciones 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>Límites de Inversión</p>
--	--

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. Según el Art. 35 de la NDMC-19, cuando el Fondo explote sus bienes inmuebles por medio de arrendamientos deberá seguir lo establecido por la NDMC-17, es este 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, 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

En las etapas en las que el Fondo se encuentre ejecutando más de un proyecto inmobiliario, un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) con relación al activo del fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%). El límite de concentración en un solo inmueble podrá ser temporalmente superado siempre y cuando el Fondo se encuentre desarrollando un solo proyecto (que podrá darse al inicio del proyecto con la adquisición del inmueble o en la etapa final del proyecto cuando solo se encuentre con una matrícula disponible para la venta). Un proyecto podrá contar con un solo inmueble o matrícula desde el día en que adquiera el inmueble hasta el día en que se constituya el régimen de condominio, se realice una parcelación, desmembración en cabeza de su dueño, división de matrículas, o cualquier otro procedimiento que segmente o divida la matrícula inicialmente adquirida por el Fondo. En el caso en el cual el Fondo desarrolle un proyecto inmobiliario para el arrendamiento, posterior a la conclusión de la construcción, un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) con relación al activo 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 constitución 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%). Este límite será aplicado una vez los inmuebles hayan finalizado su construcción y la explotación del bien mueble sea por medio de arrendamientos.

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 Adquisición 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%. Para la adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 28 y 31 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), y lo establecido en el apartado condiciones mínimas de los inmuebles desarrollado en la política de inversión en activos inmobiliarios.

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:

- i) 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.
- ii) 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.
- iii) Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario. Asimismo, la Gestora podrá solicitar en cualquier momento, la documentación del

	<p>subarrendatario a efectos de dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 literal b) de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Inmobiliarios (NDMC-17).</p> <p>iv) 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.</p> <p>v) 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.</p> <p>vi) 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.</p> <p>vii) 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.</p> <p>Monedas en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento Dólares de los Estados Unidos de América.</p> <p>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.</p> <p>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.</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:

- i) Estado Actual del Inmueble;
- ii) 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;
- iii) Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
- iv) Fuentes de financiamiento;
- v) Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo
- vi) Permisos correspondientes; y
- vii) 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 del Fondo Inmobiliario o 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 que realice el Fondo, según lo establecido en el artículo 34, literal a) de la NDMC-19 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a los noventa días a partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, de acuerdo con el artículo 40 de la NDMC-19.

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 Cuatrocientos ocho mil trescientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 408,367.00 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

Según lo establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), 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.

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 de Desarrollo inmobiliario, 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:

- i) Proceso de venta o liquidación del proyecto de desarrollo inmobiliario;
- ii) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- iii) 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 de Inversión; y
- iv) 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.

Inversión en el Primer Proyecto Inmobiliario del Fondo

Sin perjuicio a lo anterior, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno invertirá inicialmente en el proyecto inmobiliario denominado “barefoot”, el cual ha cumplido con las siguientes condiciones:

- i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador;

- ii) Tener un plazo para su conclusión;
- iii) Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad a lo establecido en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19)
- iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero.
- v) Contar con Permiso de Construcción otorgado por la autoridad competente;
- vi) Contar con los Permisos Complementarios necesarios para la construcción del proyecto inmobiliario.
- vii) Contar con diseños y planos elaborados por una empresa que tenga como mínimo 5 años de experiencia en la elaboración de planos arquitectónicos.
- viii) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;
- ix) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
- x) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
- xi) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y
- xii) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo

Ubicación geográfica del proyecto

El proyecto inmobiliario denominado “barefoot” se encuentra ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, distrito municipal de Chiltiupán, municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad.

Descripción del proyecto a realizar

El proyecto consiste en la construcción de 18 unidades habitacionales. La torre de apartamentos cuenta con un total de 6 niveles, 1 nivel destinados para el lobby y amenidades y 5 niveles destinados para uso habitacional. Dentro de las unidades habitacionales se encuentran un total de 16 apartamentos distribuidos entre los niveles 2 al 4, y contará con 2 penthouse ubicados en el nivel 5 de la torre. La torre de apartamentos contará con las siguientes amenidades:

- i) SPA
- ii) Gimnasio
- iii) Casa Club
- iv) Espacio para yoga
- v) Pooldeck
- vi) Área Lounge
- vii) Área de Juegos
- viii) Piscina
- ix) Acceso a la Playa

Política de Inversión en Instrumentos Financieros:

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

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno podrá invertir en lo siguiente:

	Mínimo	Máximo	Base
Por grado de liquidez			
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo.	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Títulos financieros (Locales)			
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	
Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Papel Bursátil	0.00%	80.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Local)			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Internacional)			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Sector Económico			
Servicios	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Comercio	0.00%	80.00%	
Finanzas	0.00%	80.00%	
Industrial	0.00%	80.00%	

Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07

- i) **Límites con relación a los Activos del Fondo de Inversión:** El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que represente más del ochenta por ciento del activo del Fondo. El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del cincuenta por ciento del activo del Fondo.
- ii) **Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:** El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que

	<p>puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites de incluyen operaciones de reporto. El Fondo no deberá poseer directa o indirectamente acciones de una misma sociedad por encima del veinte por ciento del activo del emisor.</p> <p>iii) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado: El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría BBB y N-2 para instrumentos de corto plazo.</p> <p>iv) Fondos de Inversión: El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes.</p> <p>v) Fondos de Titularización: El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo . La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión y los Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor.</p> <p>vi) Plazos: Acorde con su perfil de inversión, el Fondo de Inversión invertirá los recursos en un portafolio de instrumentos cuyo plazo promedio ponderado no superará los cinco años. Esto incluye los</p>
--	--

	<p>recursos mantenidos en cuentas bancarias, depósitos y títulos valores. El plazo máximo al vencimiento de las inversiones de renta fija es de hasta siete (7) años.</p>
<p>Fuentes de Financiamiento a las que podría recurrir el Fondo de Inversión en caso de que no se cumpla el plan de inversión propuesto, así como las condiciones generales que deben reunir las operaciones de crédito que se formalicen para el proyecto</p>	<p>En caso de que el Fondo de Desarrollo Inmobiliario no cumpla a cabalidad con el plan de inversión y la estructura de financiamiento del proyecto, existen diversas fuentes de financiamiento alternativas a las que se puede recurrir. A continuación se detallan estas fuentes de financiamiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Créditos Bancarios <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Préstamos Comerciales: solicitar préstamos a instituciones bancarias, los cuales pueden ser utilizados para cubrir cualquier gasto pendiente de cubrir dentro del plan de inversión de la obra 1.2. Línea de Crédito Rotativa: establecer líneas de crédito con instituciones bancarias que permitan disponer de fondos adicionales de manera flexible según la necesidad del proyecto para concluir con la obra. 2. Refinanciamiento <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Reestructuración de la deuda: negociar con los acreedores actuales para reestructurar la deuda existente, extendiendo los plazos de pagos del servicio de la deuda. 2.2. Nuevas condiciones de préstamo: negociar con los acreedores actuales nuevas condiciones del financiamiento que sean más favorables para la conclusión de la obra. 3. Aportes adicionales de los Partícipes <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Venta de nuevas cuotas de participación: búsqueda de inversionistas que puedan comprar cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario y brindar liquidez a la construcción de la obra. 3.2. Aumento del capital de la emisión: pedir a los actuales partícipes del fondo un aporte adicional de capital para finalizar con el plan de inversión del Fondo <p>Las condiciones generales que deben reunir las fuentes de financiamiento son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> i) Tasa de interés competitiva, fija o variable ii) Plazos de amortización de capital y pago de intereses que se alineen con el ciclo de vida del proyecto iii) Aceptación de garantías hipotecarias de los activos del Fondo iv) Cumplir con la normativa y regulación aplicable
<p>Política de Distribución de Beneficios:</p>	<p>Periodicidad de Distribución</p> <p>El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno podrá distribuir beneficios con una periodicidad trimestral, en función de las disposiciones establecidas en la Política de Distribución de Beneficios.</p> <p>Fecha de Corte</p> <p>Último día hábil de cada trimestre. Se reconocerán como trimestres el periodo de tiempo comprendido entre: i) 1 de enero al 31 de marzo; ii) 1 de</p>

abril al 30 de junio; iii) 1 de julio al 30 de septiembre; y, iv) 1 de octubre al 31 de diciembre.

Fecha de Pago de Beneficios

Hasta 30 días calendario una vez finalice cada trimestre.

Determinación de Monto de Distribución

El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el trimestre. Se entenderá por beneficio neto percibido la cantidad que resulte de restar a la suma de las cantidades efectivamente percibidas en concepto de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales producto del arrendamiento y/o venta de los inmuebles, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, habiendo sido saldados los gastos corrientes operativos, financieros y extraordinarios, según se detalla en el presente documento, 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 de los instrumentos financieros del Fondo. La creación de una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo se debe a cualquier pérdida acumulada, pérdidas en un ejercicio o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos, en caso de existir.

Forma y Lugar de Pago

Los beneficios se pagarán en el transcurso de los 30 días calendario siguiente, una vez cerrado el trimestre, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), consistente en: i) CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de beneficios, un “Reporte” en el cual detallará información de la emisión a pagar; ii) El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los beneficios si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; iii) El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; iv) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último

	<p>pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, distrito municipal de Antigua Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.</p>
<p>Política de Aumentos y Disminuciones de Capital:</p>	<p>Patrimonio mínimo</p> <p>De acuerdo con el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de Cuatrocientos ocho mil trescientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$408,367.00). Dicho patrimonio se deberá encontrar vigente durante el plazo del Fondo, sujeto a actualizaciones conforme lo establecido por la Ley de Mercado de Valores para los capitales de constitución y operación.</p> <p>Políticas de Aumento de Capital</p> <p>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.</p> <p>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 renunciabile y transferible.</p> <p>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</p>

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 de Inversión.

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

Políticas de Disminución de Capital

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, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de partícipes. Para los casos de cambio en la estructura de capital del Fondo o producto del vencimiento de los instrumentos financieros en los que el Fondo haya invertido y no exista una expectativa razonable de reinversión, la Gestora podrá determinar con una periodicidad mensual la disminución de capital de las amortizaciones recibidas.

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

No	Proceso	Responsable
----	---------	-------------

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="626 237 699 300">1.</td> <td data-bbox="699 237 1219 300">Estimación del valor cuota, el plazo estimado del ejercicio y fecha de pago.</td> <td data-bbox="1219 237 1516 300">Administrador de Inversiones</td> </tr> <tr> <td data-bbox="626 300 699 457">2.</td> <td data-bbox="699 300 1219 457">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.</td> <td data-bbox="1219 300 1516 457">Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión</td> </tr> <tr> <td data-bbox="626 457 699 499">3.</td> <td data-bbox="699 457 1219 499">Autorización de la Junta Directiva</td> <td data-bbox="1219 457 1516 499">Junta Directiva</td> </tr> <tr> <td data-bbox="626 499 699 615">4.</td> <td data-bbox="699 499 1219 615">Aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes, sobre el acuerdo, plazo y fecha de pago.</td> <td data-bbox="1219 499 1516 615">Administrador de Inversiones</td> </tr> <tr> <td data-bbox="626 615 699 762">5.</td> <td data-bbox="699 615 1219 762">Comunicación con el mercado por medio de un aviso de periódico sobre los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria.</td> <td data-bbox="1219 615 1516 762">Administrador de Inversiones</td> </tr> </table>	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
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														
<p>Política de Endeudamiento:</p>	<p>En cumplimiento con el Art. 37 de la NDMC-19, 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 de colocación de cuotas de participación.</p> <p>Los activos del Fondo sólo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno. Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.</p> <p>En el caso de aquellas actividades 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 de Desarrollo Inmobiliario 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>Modificación a las Características de la Emisión:</p>	<p>Según el artículo 70 de la Ley de Fondos de Inversión, cualquier modificación que se realice al Reglamento Interno de un Fondo Cerrado, al prospecto de colocación de cuotas de participación, al modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación y a la emisión, requerirá de la autorización previa del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, a solicitud de la Gestora. Dicha resolución será notificada dentro de los</p>															

	<p>siguientes quince días de acordada y posteriormente se deberá modificar el asiento del Fondo en el Registro y de su emisión, si fuere el caso. Sin perjuicio de lo anterior, las modificaciones al Reglamento Interno deberán, en forma previa a su presentación a la Superintendencia, haber sido aprobadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes, de conformidad a la Ley de Fondos de Inversión. Las modificaciones a estos documentos, entrará en vigencia quince días después de notificada la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, plazo dentro del cual deberán ser informadas directamente a los partícipes por los medios que permitan corroborar fehacientemente esta gestión. Dicha información deberá especificar el contenido de cada uno de los cambios realizados. Todas las modificaciones al Reglamento se divulgarán a través del sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).</p>
<p>Custodia y Deposito:</p>	<p>Los valores adquiridos por el Fondo de Inversión estarán en una cuenta de custodia en la Central de Depósitos de Valores (CEDEVAL) en una subcuenta del Fondo de Inversión.</p>
<p>Clasificación de Riesgo:</p>	<p>El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se encuentra anexa en el prospecto de colocación de cuotas de participación y publicada en el sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clasificación de Riesgo: Riesgo Integral: SV 2+f; Riesgo Fundamental: SV AA-f; Riesgo de Mercado: SV 2; Riesgo Fiduciario SV AA f. • Nombre de la Clasificadora de Riesgo: Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. • Fecha del Informe de Clasificación: 11 de diciembre de 2024. • Definición de la Clasificación Asignada: Riesgo Integral 2: Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor; Riesgo Fundamental AA: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son altos. En esta categoría se incluirán aquellos Fondos de inversión que se caractericen por invertir de manera consistente y mayoritariamente en valores, bienes y demás activos de alta calidad crediticia. El perfil de la cartera deberá caracterizarse por mantener valores bien diversificados y con prudente liquidez. Riesgo de Mercado 2: Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado. Riesgo Fiduciario AA: La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión

	<p>de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Racionalidad de la Clasificación: En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar las clasificaciones SV2+f al Riesgo Integral, SVAA-f al Riesgo Fundamental, SV2 al Riesgo de Mercado y SVAAf al Riesgo Fiduciario del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno con perspectiva “Estable”, con información financiera intermedia al 30 de junio de 2024. La clasificación se fundamenta en el perfil del Fondo, cuyo objetivo es invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a la venta y arrendamiento. Además, se valoran los controles implementados por la Gestora para mitigar los riesgos de mercado, así como el respaldo del grupo financiero Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., y su sólido posicionamiento en el sector. • Perfil del Fondo A: Estos Fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión agresivo, con aceptación de riesgo para obtener mayores niveles de rentabilidad, pero con una probabilidad mayor de pérdidas inesperadas o con considerables niveles de severidad.
<p>Condiciones en la que se Considera Fallida una Emisión:</p>	<p>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. 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.</p>

<p>Procedimiento a Seguir en Caso de Acción Judicial contra el Fondo de Desarrollo Inmobiliario:</p>	<p>La sociedad Gestora, el Fondo de Inversión 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.</p>
<p>Política de Liquidez</p>	<p>Instrumentos Financieros</p> <p>Por su naturaleza, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno deberá mantener una liquidez mínima equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00), se entenderá como liquidez sus recursos en caja, depósitos bancarios y en valores de alta liquidez y bajo riesgo. Para estos efectos, se entenderá que los valores de alta liquidez y bajo riesgo son los que cumplen con los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Que los valores tengan plazo al vencimiento menor a 365 días. b) Que puedan ser recibidos como garantía en operaciones pasivas. c) Que su precio de mercado pueda ser obtenido a través de una o varias fuentes proveedoras de precio, un sistema de información Bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia, o que en su defecto pueda ser obtenido de una metodología previamente establecida u otra fuente confiable de precios; y d) También se considerarán líquidas las inversiones en Letras del Tesoro de El Salvador, emitidas por el Estado de El Salvador y los Certificados Negociables de Liquidez emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador. <p>Activos Inmobiliarios</p> <p>Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:</p> <ol style="list-style-type: none"> i) Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno; ii) Las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos para las que fueron adquiridas; y, iii) 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. <p>Política de Excesos de Inversión</p> <p>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</p>

	<p>inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Proceso de venta o liquidación del proyecto de desarrollo inmobiliario b) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; c) 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 de Inversión; y, d) 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>Política de Valuación de las Inversiones del Fondo:</p>	<p>Al no contar con los servicios de un Agente Especializado en Valuación de Valores, Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., utilizará una metodología propia para la valuación, la cual de manera general utiliza los siguientes criterios: a) Las emisiones locales se valorarán, usando el criterio del valor presente. Se utilizará la última TIR (Tasa Interna de retorno) siguiendo criterios de homologación de los títulos valores, para descontar los flujos futuros a valor presente generados por las características de la emisión de interés. b) Las cuotas de los Fondos de Inversión Abiertos se valorarán obteniendo los valores de las cuotas publicados en la página web respectiva. c) En el caso de los títulos internacionales se usan los precios brindados por Bloomberg o en su defecto un Proveedor Internacional de Precios, tomando el BID del instrumento (precio limpio) al cierre de la sesión en el mercado internacional y se incorporan los intereses acumulados a la fecha de valoración correspondiente. Al ser autorizado un Agente Especializado en valuación de valores por la Superintendencia del sistema Financiero, la valuación de inversiones de valores locales será contratada a este Agente.</p>
<p>Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios:</p>	<p>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 de Inversión. 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)”.</p> <p>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.</p> <p>La Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe.</p>

	<p>Los bienes inmuebles deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valuaciones. La Gestora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que para efectos de transparencia pondrá a disposición de los partícipes las valuaciones realizadas a los inmuebles.</p> <p>La periodicidad de la valuación de las inversiones de los inmuebles del Fondo Inmobiliario podrá darse en plazos menores, en casos debidamente justificados, tales como: cuando el Fondo realice emisiones posteriores y deba establecer precio de colocación de las cuotas, análisis de alternativas de venta de inmuebles, calamidad pública, terremotos o situaciones que, a juicio de la Gestora, pudieran causar un grave perjuicio a los partícipes. La valuación a que se refiere lo anterior deberá realizarse dentro de los primeros treinta días hábiles después de ocurrido el hecho. Otras circunstancias de valúos serán evaluadas por la Junta Directiva, como, por ejemplo, pero sin estar limitado a, posibles remodelaciones, mejoras, ampliaciones y cualquier otro evento que pudiese impactar el valor del inmueble. 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 regularice su situación.</p>
<p>Procedimiento para la Ejecución de Garantía:</p>	<p>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.</p>
<p>Comisiones a cobrar por la Gestora (Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo):</p>	<p>Son los gastos concernientes al proceso de administración del Fondo por parte de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión. La Comisión por administración es la comisión que la Gestora cobrará al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por los servicios de gestión que realiza. La comisión por entrada corresponde a la</p>

	<p>comisión que la Gestora cobra al Partícipe por invertir en el fondo (esta comisión es pagadera únicamente en el momento de suscripción de cuotas en mercado primario).</p> <p>La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (0.5085%) 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 0.5085% 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>La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (0.8475%), 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Partícipe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será realizado por la Gestora al momento de remitir al Partícipe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.</p>
<p>Razones Literales:</p>	<p>El prospecto de colocación de cuotas de participación del Fondo contendrá impresas las siguientes razones literales: “El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas y opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos.” “Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes 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</p>

	de Garantía de Depósitos”; y “Un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario conlleva riesgos asociados al desarrollo del proyecto, en caso de materializarse dichos riesgos, pueden afectar el objetivo y pueden causar la pérdida de la inversión.” y sujeto a los demás términos y condiciones establecidas en los documentos del Fondo de Inversión
--	---

9. Proyecto de Desarrollo Inmobiliario

9.1 Descripción del Proyecto Inmobiliario

El proyecto inmobiliario consiste en la construcción de un complejo habitacional denominado *barefoot*, el cual consiste en la construcción de 18 unidades habitacionales. La torre de apartamentos cuenta con un total de 6 niveles, 1 nivel destinados para el lobby y amenidades y 5 niveles destinados para uso habitacional. Dentro de las unidades habitacionales se encuentran un total de 16 apartamentos distribuidos entre los niveles 2 al 4, y contará con 2 penthouse ubicados en el nivel 5 de la torre. La torre de apartamentos contará con las siguientes amenidades:

- SPA
- Gimnasio
- Casa Club
- Espacio para yoga
- Pooldeck
- Área Lounge
- Área de Juegos
- Piscina
- Acceso a la Playa.

9.2 Ubicación Geográfica del Proyecto

El proyecto inmobiliario *barefoot* se encuentra ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, distrito municipal de Chiltiupan, municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad.

9.3 Periodo de construcción y cronograma del proyecto

El proyecto inmobiliario está compuesto por una fase, las cuales tendrán un tiempo estimado de desarrollo de diecisiete meses contados a partir del mes de abril del año 2024. Las etapas del proyecto se detallan a continuación:

FASES DE CONSTRUCCIÓN	TIEMPO DE DESARROLLO
Fase 1 – Etapa 1	17 meses

La descripción de cada una de las etapas se encuentra enseguida:

Fase 1 – Etapa 1: Esta etapa consiste en la construcción del edificio Barefoot, incluyendo la etapa de terracería estructural, concreto reforzado, fundaciones, obra civil, acabados, obras exteriores y amenidades

9.4 Proyecciones estimadas del Proyecto

Cronograma de Inversión Projectado

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026
		Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26
Barefoot	Construcción	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-
	Operación	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Barefoot - Inversión														
% Avances		70%	74%	79%	83%	87%	91%	96%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Terreno	100.0%	100.0%												
Estudios	100.0%	100.0%												
Diseño	100.0%	100.0%												
Inspeccion	100.0%	100.0%												
Permisos	100.0%	100.0%												
Construcción	100.0%	50.0%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Gastos Admin & Opera.	100.0%	50.0%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Publicidad & Venta	100.0%	15.6%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Legales	100.0%	15.6%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	12.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Gastos Financieros	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Estado de Resultados proyectado

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026
		Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26
Barefoot	Construcción	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-
	Operación	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Estado de Resultados														
Ingresos		-	-	-	-	-	-	-	-	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556
Venta Barefoot		-	-	-	-	-	-	-	-	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556
Costo de Venta		-	-	-	-	-	-	-	-	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043
Venta Barefoot		-	-	-	-	-	-	-	-	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043
OpEx		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Admin & Opera.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publicidad & Venta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Legales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Operativa		-	-	-	-	-	-	-	-	1,130,513	1,130,513	1,130,513	1,130,513	1,130,513
Gasto por Depreciación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero		-	-	-	-	-	-	-	-	32,746	19,213	5,681	-	-
Comisiones Bancarias		-	-	-	-	-	-	-	-	740	-	-	-	-
Gastos del FTI	0.17%	-	-	-	-	-	-	-	-	8,469	7,801	7,133	6,465	5,877
Utilidad Antes de Impuestos		-	-	-	-	-	-	-	-	1,088,558	1,103,499	1,117,699	1,124,048	1,124,636
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ISR		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Neta		-	-	-	-	-	-	-	-	1,088,558	1,103,499	1,117,699	1,124,048	1,124,636

Balance General proyectado

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Barefoot		Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26
Balance General														
Activos		6,313,003	6,734,070	7,155,588	7,580,096	8,007,618	8,438,177	8,871,794	9,308,491	7,807,821	5,233,534	3,836,321	3,283,359	-
Caja		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	1,503,650	505,406	684,236	1,707,316	-
Anticipos Restringidos		1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	-	-	-	-	-
Activo Fijo Neto		4,884,725	5,305,793	5,727,311	6,151,818	6,579,341	7,009,900	7,443,517	7,880,213	6,304,171	4,728,128	3,152,085	1,576,043	-
Barefoot		4,884,725	5,305,793	5,727,311	6,151,818	6,579,341	7,009,900	7,443,517	7,880,213	6,304,171	4,728,128	3,152,085	1,576,043	-
Depreciación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos		4,713,003	5,134,070	5,555,588	5,980,096	6,407,618	6,838,177	7,271,794	7,708,491	5,119,263	2,530,035	1,118,622	559,311	-
Prestamos		1,916,448	2,337,515	2,759,033	3,183,540	3,611,063	4,041,622	4,475,239	4,911,935	2,882,019	852,102	-	-	-
Barefoot		1,916,448	2,337,515	2,759,033	3,183,540	3,611,063	4,041,622	4,475,239	4,911,935	2,882,019	852,102	-	-	-
Anticipos de Clientes		2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,237,244	1,677,933	1,118,622	559,311	-
Barefoot		2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,237,244	1,677,933	1,118,622	559,311	-
ISR por Pagar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio		1,600,000	2,688,558	2,703,499	2,717,699	2,724,048	-							
Cuotas de Participación	Inicio Proyecto	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	-
Barefoot	Jan-25	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	-
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	1,088,558	1,103,499	1,117,699	1,124,048	-
Utilidades Acumuladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Flujo de efectivo proyectado

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026
Barefoot		Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26
Flujo de Efectivo														
Actividades de Operación		(1,398,278)	-	-	-	-	-	-	2,486,836	1,103,499	1,117,699	1,124,048	1,124,636	-
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	1,088,558	1,103,499	1,117,699	1,124,048	1,124,636
Anticipos Restringidos		(1,398,278)	-	-	-	-	-	-	1,398,278	-	-	-	-	-
ISR por Pagar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades de Inversión		(4,884,725)	(421,067)	(421,518)	(424,508)	(427,523)	(430,559)	(433,617)	(436,697)	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043
Barefoot		(4,884,725)	(421,067)	(421,518)	(424,508)	(427,523)	(430,559)	(433,617)	(436,697)	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043
Actividades de Financiamiento		6,313,003	421,067	421,518	424,508	427,523	430,559	433,617	436,697	(2,589,228)	(2,589,228)	(1,411,413)	(559,311)	(2,159,311)
Prestamos		1,916,448	421,067	421,518	424,508	427,523	430,559	433,617	436,697	(2,029,917)	(2,029,917)	(852,102)	-	-
Barefoot		1,916,448	421,067	421,518	424,508	427,523	430,559	433,617	436,697	(2,029,917)	(2,029,917)	(852,102)	-	-
Anticipos de Clientes		2,796,556	-	-	-	-	-	-	-	(559,311)	(559,311)	(559,311)	(559,311)	(559,311)
Barefoot		2,796,556	-	-	-	-	-	-	-	(559,311)	(559,311)	(559,311)	(559,311)	(559,311)
Cuotas de Participación		1,600,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600,000)
Flujo Disponible para Rendimientos		30,000	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	1,473,650	90,313	1,282,329	2,140,779	541,367
Rendimientos		30,000	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,088,558)	(1,103,499)	(1,117,699)	-
Dividendo Final	Jan-26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,248,683)
Flujo del Periodo		30,000	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	1,473,650	(998,244)	178,830	1,023,080	(1,707,316)
Efectivo Inicial		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	1,503,650	505,406	684,236	1,707,316
Efectivo Final		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	1,503,650	505,406	684,236	1,707,316	-

9.5 Información descriptiva del proyecto

9.5.1 Aspectos Técnicos

Áreas del proyecto y cuadro de Valores

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS DE APARTAMENTOS	
EDIFICACIÓN	ÁREA (m2)
Torre Barefoot	3262.40
TOTAL	3,262.40
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS (1 X Apto. Y 2 X Penthouse)	20
Estacionamientos Para Visitas	9
ÁREA DEL TERRENO (v2)	4,373.96

Torre Barefoot - A. Construcción Por Nivel	
Área De Construcción Nivel 1	812.75
Área De Construcción Nivel 2	842.02
Área De Construcción Nivel 3	811.25
Área De Construcción Nivel 4	780.47
Área De Construcción Nivel 5	749.72
Área De Construcción Nivel 6	668.41
	4664.62

TORRE BAREFOOT		
NIVEL	APARTAMENTO	ÁREA (m2)
2	Apartamento 1	195.08
2	Apartamento 2	158.24
2	Apartamento 3	158.24
2	Apartamento 4	195.08
3	Apartamento 5	179.69
3	Apartamento 6	158.24
3	Apartamento 7	158.24
3	Apartamento 8	179.69
4	Apartamento 9	164.31
4	Apartamento 10	158.24
4	Apartamento 11	158.24
4	Apartamento 12	164.31
5	Apartamento 13	148.93
5	Apartamento 14	158.24
5	Apartamento 15	158.24
5	Apartamento 16	148.93
6	Penthouse 1	310.23
6	Penthouse 2	310.23
TOTAL		3,262.40

AMENIDADES		
NIVEL	Espacio	Área (m2)
1	Lobby	46.97
1	Salas lounge	36.73
1	Spa	31.89
1	Gimnasio	60.88
1	Bar	130.00
1	Salón de Juegos	116.97
1	Área social	103.35
1	Baños	15.27
1	Cuartos de Bombas	29.38
1	Oficina administrador	6.64
1	Cuarto eléctrico + basurero	48.20
1	Caseta de vigilancia	11.00
1	Estacionamiento	902.30
TOTAL		1,539.58

Notas Estructurales

Concreto: El concreto de toda la estructura será de peso volumétrico normal, con un esfuerzo mínimo de ruptura $F'_{C}=280 \text{ KG/CM}^2$. El cemento por utilizar en la fabricación del concreto será tipo HS, que llene los requisitos de la especificación ASTM C-1157 "Especificación Estándar para Cemento Portland". La relación agua/cemento no deberá ser mayor a 0.40. Los agregados para el concreto deben llenar los requisitos de la especificación ASTM- 33 "Especificación Estándar para Agregados para El Concreto"

Acero de Refuerzo: El acero de refuerzo será grado 60 para paredes, con un esfuerzo mínimo de fluencia $F_{Y}=4,200 \text{ Kg/cm}^2$. El acero de refuerzo será grado 60 para elementos de concreto reforzado. Todas las varillas serán de tipo

corrugadas, excepto la varilla No. 2, y deberán cumplir con la especificación ASTM A-615. Las corrugaciones deberán llenar los requisitos mínimos para varillas de acero deformadas para concreto reforzado.

Recubrimiento: El recubrimiento de concreto sobre las varillas de esfuerzo será:

- ✓ Columnas y vigas
- ✓ Nervios
- ✓ Soleras
- ✓ Superficies en contacto horizontal con suelo
- ✓ Pedestales

Paredes de mampostería: El bloque deberá ser fabricado con concreto de cero revenimiento y deberá cumplir con las especificaciones ASTM C-90 tipo II, ASTM C-140 Y ASTM C-426. El esfuerzo mínimo de ruptura del prisma estándar deberá ser $F'm=95\text{KG}/\text{CM}^2$, de acuerdo a la especificación ASTM E-447.

Grout para Lleno de Bloques: Toda varilla vertical deberá ser embebida completamente en Grout en toda su altura. El Grout a utilizar deberá cumplir con la especificación ASTM C-476 "Grout para mampostería". El revenimiento del Grout deberá ser como mínimo 8", y preferiblemente mayor a 10". La resistencia a la compresión del Grout deberá ser como mínimo $140\text{KG}/\text{CM}^2$, de acuerdo al procedimiento de prueba ASTM C-1019. El Grout deberá ser fabricado con una relación cemento arena de 1:3 por volumen. Se usaran dos partes de agregado de 3/8" por cada parte de cemento.

Mortero para Junta entre bloques: El mortero deberá llenar los requisitos de la especificación ASTM C-270, tipo S, y se especifica por volumen según la siguiente tabla:

Cemento	1 Parte
Arena	3 Partes
Agua	La necesaria para la adecuada trabajabilidad

Se permitirá añadir agua al mortero una vez mezclado para restablecer su trabajabilidad, pero no se permitirá usar mortero que tenga más de 2 ½ horas de su mezclado inicial. El cubo de mortero de 2" deberá tener una resistencia mínima a la compresión, según la especificación ASTM C-270, de $125\text{KG}/\text{CM}^2$

Estructura metálica: El acero estructural será ASTM A992, grado 50, para perfiles W. Los tubos estructurales serán ASTM A-500, grado B, $FY=46\text{ KSI}$. Polines A-33. Todas las laminas deben ser grado 50. La soldadura en los polines la cual se realizará con electrodo de E-6013. La soldadura en elementos estructurales será con electrodo E7018, se podrá usar E6010 para pase de raíz.

9.5.2 Aspectos Mercadológicos

Fuerzas de Mercado y Tendencias

Nuevos entrantes

El mercado inmobiliario en El Salvador ha experimentado un significativo crecimiento en los últimos años, impulsado por la demanda de proyectos de vivienda en el país. Esto ha llevado a la entrada de nuevos competidores enfocados en el desarrollo de este tipo de espacios. Sin embargo, *barefoot*, con su reconocida marca, ubicación estratégica y la posibilidad de crear su propia demanda por cercanía a los sitios turísticos de la costa de El Salvador, posee una sólida ventaja frente a la amenaza de nuevos competidores en el mercado de vivienda vertical. Además, tanto los acabados como el diseño arquitectónico del proyecto destacan notablemente en comparación con otras ofertas de la zona, lo que brinda una clara superioridad en términos de calidad y estética.

Proveedores

Al encontrarse en un mercado con una alta demanda de proveedores para el desarrollo inmobiliario, se cuenta con una variedad de proveedores que suplen las necesidades en la zona. El proyecto de construcción *barefoot* tiene un amplio mercado para escoger los bienes y servicios que necesitan para el desarrollo del Complejo habitacional, además de contar con el privilegio de ser uno de los proyectos de desarrollo de más grande escala en la zona, traduciéndose en un interés económico y comercial por parte de los proveedores para el ofrecimiento de materiales de construcción de alta calidad.

Clientes

La industria de desarrollo inmobiliario deja poco poder de negociación a los clientes para influir sobre el precio de venta de los inmuebles, por lo que estos se convierten en precio aceptantes del valor del inmueble con poca o nula posibilidad de regateo. En el caso del proyecto *barefoot* ya se cuenta con un 100% de compromiso de compra por las unidades habitacionales.

Rivalidad de la industria

En los últimos años, la Zona Costera de La Libertad ha visto el desarrollo de una gran cantidad de Torres Habitacionales. Algunas de estas han sido construidas expresamente para aliviar la demanda de la población de espacios habitacionales en la zona.

Definición Política de Demanda

La coyuntura política actual de país refleja un fuerte interés en el desarrollo inmobiliario. El proyecto de construcción del *bypass* en la zona de la costa de La Libertad es un buen ejemplo de este interés político. Se ha canalizado una gran cantidad de recursos públicos para el desarrollo de esta zona, incitando el desarrollo inmobiliario destinado al comercio y vivienda. La zona de la costa de La Libertad ha disfrutado de un crecimiento similar.

Análisis de Mercado Meta

Considerando que el proyecto *barefoot* tiene como objeto maximizar la absorción comercial de los futuros frentes sinérgicos que buscan tener un lugar cerca de los desarrollos comerciales que están sucediendo en la zona de El Zonte, el mercado meta del proyecto encapsula un amplio rango de clientes. Considerando que en la vecindad del proyecto operaran comercios y restaurantes, el posicionamiento estratégico del inmueble presenta un beneficio difícil de encontrar en otros proyectos de la misma naturaleza. Por lo tanto, el mercado meta del proyecto consiste en inversionistas y compradores que buscan propiedades en destinos turísticos exclusivos, su enfoque está en clientes interesados en adquirir segundas residencias o propiedades de alquiler vacacional en una zona reconocida por su afluencia turística.

9.5.3 Aspectos Legales

El proceso de constitución del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario contempla los siguientes contratos:

1. Contrato de Emisión de Cuotas
2. Contrato de Promesa de Compraventa
3. Contrato de Suscripción de Cuotas
4. Contrato de Administración del Proyecto Inmobiliario

El Contrato de Emisión de Cuotas es el instrumento equivalente a la Escritura de Constitución del Fondo, en el cual se definen las facultades de la Gestora que lo administra, las políticas del Fondo de Desarrollo Inmobiliario y las demás características de la emisión.

El Contrato de Promesa de Compraventa es el instrumento que será suscrito entre el Vendedor del Proyecto Inmobiliario y la Gestora como administradora del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, una vez autorizada la suscripción

de este por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, se procederá con la formalización del mismo.

El Contrato de Suscripción de Cuotas es el instrumento que será suscrito por el Participe y la Gestora como administradora del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, en este se norman las obligaciones y derechos que tendrán los participes y la Gestora. Dicho contrato será suscrito cuando el inversionista compre cuotas de participación del Fondo o cuando realice aportes de inmuebles a cambio de cuotas de participación.

El Contrato de Administración del Proyecto Inmobiliario es el instrumento que será suscrito entre la Gestora como administradora del Fondo de Desarrollo Inmobiliario y un tercero independiente encargado de realizar todas las gestiones de administración del proyecto inmobiliario, el cual se encargará de gestionar desde el proceso de construcción hasta la venta o arrendamiento de los inmuebles.

A la fecha de elaboración del Reglamento Interno del Fondo, el vendedor del proyecto inmobiliario ha suscrito con _ el Contrato de Construcción del proyecto inmobiliario, contrato que ha sido adquirido por el Fondo para continuar con el proceso de construcción.

9.4.4 Aspectos Financieros

Determinación del Punto de Equilibrio

$$Q_e = \frac{\text{Costo de Ventas Total Torre de Apartamentos}}{\text{Precio de venta promedio}}$$

Punto de Equilibrio	
Costo de Ventas Total Torre de Apartamentos	7,860,482.82
Precio de venta promedio	751,821
Cantidad en Equilibrio	10

Estructura de Costos y Capital de la Emisión

El proyecto inmobiliario cuenta con la siguiente estructura de costos:

Estructura de Costos	
Valor del Terreno	1,210,000
Valor de las Construcciones en proceso	3,617,233
Valor proyectado de las construcciones	7,860,482.82

Estructura de Capital	
Deuda máxima	4,912,205
Tipo de Deuda	Línea de Crédito Constructor
Préstamo/Valor del proyecto	62.49%
Cuotas de Participación por emitir	1,600,000

Presupuesto Técnico del Proyecto



Titularizadora | Casa de Bolsa | Gestora

PRESUPUESTO	AREA GLA (M2):	3,018.97
BAREFOOT RESIDENCES	AREA BRUTA (M2):	4,778.77

RUBRO		C.I (\$/M2 GLA)	COSTO BAREFOOT
1. Terreno		\$400.80 /M2	\$ 1,210,000.00
2. Estudios		\$6.86 /M2	\$ 20,708.35
2.01	Estudio de suelos	\$3.88 /M2	\$ 11,702.46
2.02	Topografía	\$2.73 /M2	\$ 8,241.74
2.03	Estudio de mercado	\$0.03 /M2	\$ 99.71
2.04	Estudio de impacto ambiental	\$0.22 /M2	\$ 664.44
3. Diseño		\$16.95 /M2	\$ 51,176.28
3.01	Anteproyecto	\$2.95 /M2	\$ 8,918.00
3.02	Arquitectura y Tramitología	\$0.08 /M2	\$ 232.72
3.03	Estructural	\$4.83 /M2	\$ 14,577.00
3.04	Eléctrico	\$2.50 /M2	\$ 7,546.00
3.05	Hidrosanitario	\$2.69 /M2	\$ 8,136.00
3.06	Diseño de interiores apartamentos	\$3.07 /M2	\$ 9,266.57
3.07	Papelería y Reembolsables	\$0.83 /M2	\$ 2,500.00
4. Inspección		\$143.11 /M2	\$ 432,050.34
4.01	Inspección de Arquitectura	\$8.99 /M2	\$ 27,146.00
4.02	Inspección de Ingeniería	\$8.99 /M2	\$ 27,146.00
4.03	Inspección Estructural	\$5.24 /M2	\$ 15,820.00
4.04	Control de Calidad de Materiales	\$6.99 /M2	\$ 21,109.20
4.05	Inspección Eléctrica y de Sistemas especiales	\$1.87 /M2	\$ 5,650.00
4.06	Inspección Mecánica	\$1.89 /M2	\$ 5,703.60
4.07	Inspección Topografía	\$1.46 /M2	\$ 4,410.00
4.08	Fee de Ingeniería	\$107.67 /M2	\$ 325,065.54
5. Permisos		\$15.94 /M2	\$ 48,128.61
5.01	Permisos Medio Ambiente	\$4.53 /M2	\$ 13,664.44
5.02	Permisos Distribuidora Eléctrica	\$6.92 /M2	\$ 20,882.20
5.03	Permisos Municipales	\$4.50 /M2	\$ 13,581.97
6. Construcción		\$1,745.80 /M2	\$ 5,270,531.24
6.01	Contrato Obra Civil	\$1,042.84 /M2	\$ 3,148,305.29
6.02	Sistema Eléctrico	\$165.80 /M2	\$ 500,541.72
6.03	Compras Directas Obra Civil	\$239.86 /M2	\$ 724,126.86
6.03.01	Porcelanato para piso	\$33.75 /M2	\$ 101,901.92
6.03.02	Porcelanato para paredes	\$4.35 /M2	\$ 13,145.22

6.03.03	Luminarias	\$11.50 /M2	\$ 34,726.85
6.03.04	Rotulación	\$3.31 /M2	\$ 9,979.86
6.03.05	Losa sanitaria	\$24.60 /M2	\$ 74,262.64
6.03.06	Puertas	\$21.74 /M2	\$ 65,642.21
6.03.07	Puertas de vidrio y ventanería	\$70.46 /M2	\$ 212,711.76
6.03.08	Internet Inalambrico	\$0.17 /M2	\$ 500.00
6.03.09	Ventiladores	\$1.32 /M2	\$ 4,000.00
6.03.10	Cortinas de protección solar	\$7.03 /M2	\$ 21,231.38
6.03.11	Luxa Louvers	\$25.52 /M2	\$ 77,038.69
6.03.12	Elementos de acero inoxidable	\$28.42 /M2	\$ 85,804.51
6.03.13	Murales	\$3.31 /M2	\$ 10,000.00
6.03.14	Sistema de detección de incendios	\$4.37 /M2	\$ 13,181.83
6.04	Mobiliario Interno y Externo	\$90.41 /M2	\$ 272,941.76
6.04.01	Muebles de cocina, closet y lavamanos apt	\$54.86 /M2	\$ 165,632.75
6.04.01	Muebles fijos áreas sociales	\$5.40 /M2	\$ 16,300.00
6.04.03	Mobiliario de amenidades	\$30.15 /M2	\$ 91,009.01
6.05	Sistemas Especiales	\$21.26 /M2	\$ 64,192.49
6.05.01	CCTV	\$5.15 /M2	\$ 15,555.48
6.05.02	Datos	\$2.52 /M2	\$ 7,607.88
6.05.03	Suministro de equipos UPS y Audio	\$13.59 /M2	\$ 41,029.14
6.06	Aire acondicionado	\$24.32 /M2	\$ 73,433.50
6.06.01	Sistema de aire acondicionado amenidades	\$3.93 /M2	\$ 11,865.79
6.06.02	Sistema de aire acondicionado apartamentos	\$20.39 /M2	\$ 61,567.71
6.07	Jardinería y riego	\$11.85 /M2	\$ 35,764.95
6.08	Piscinas	\$19.45 /M2	\$ 58,728.38
6.09	Sistema contra incendios	\$70.28 /M2	\$ 212,162.49
6.10	Elevadores	\$55.09 /M2	\$ 166,311.54
6.11	Equipo de Bombeo	\$4.64 /M2	\$ 14,022.25
7. Gastos Operativos		\$191.97 /M2	\$ 579,539.60
7.01	Gasto Financiero	\$109.79 /M2	\$ 331,447.00
7.01	Gasto Administrativo	\$50.04 /M2	\$ 151,083.43
7.02	Publicidad y Ventas	\$19.80 /M2	\$ 59,769.18
7.03	Gastos Preoperativos	\$7.47 /M2	\$ 22,540.00
7.04	Gastos Legales	\$4.87 /M2	\$ 14,700.00
TOTAL:		\$2,521.43 /M2	\$ 7,612,134.43

9.5 Información proyectada de los Flujos de caja del proyecto, del Estado de Situación y del Estado de Resultados del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, supuestos de las proyecciones

9.5.1 Estado de Situación Financiera

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026
Barefoot		Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26
Construcción		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operación		-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Balance General														
Activos		6,313,003	6,734,070	7,155,588	7,580,096	8,007,618	8,438,177	8,871,794	9,308,491	7,807,821	5,233,534	3,836,321	3,283,359	-
Caja		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	1,503,650	505,406	684,236	1,707,316	-
Anticipos Restringidos		1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	1,398,278	-	-	-	-	-
Activo Fijo Neto		4,884,725	5,305,793	5,727,311	6,151,818	6,579,341	7,009,900	7,443,517	7,880,213	6,304,171	4,728,128	3,152,085	1,576,043	-
Barefoot		4,884,725	5,305,793	5,727,311	6,151,818	6,579,341	7,009,900	7,443,517	7,880,213	6,304,171	4,728,128	3,152,085	1,576,043	-
Depreciación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos		4,713,003	5,134,070	5,555,588	5,980,096	6,407,618	6,838,177	7,271,794	7,708,491	5,119,263	2,530,035	1,118,622	559,311	-
Prestamos		1,916,448	2,337,515	2,759,033	3,183,540	3,611,063	4,041,622	4,475,239	4,911,935	2,882,019	852,102	-	-	-
Barefoot		1,916,448	2,337,515	2,759,033	3,183,540	3,611,063	4,041,622	4,475,239	4,911,935	2,882,019	852,102	-	-	-
Anticipos de Clientes		2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,237,244	1,677,933	1,118,622	559,311	-
Barefoot		2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,796,556	2,237,244	1,677,933	1,118,622	559,311	-
ISR por Pagar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio		1,600,000	2,688,558	2,703,499	2,717,699	2,724,048	-							
Cuotas de Participación	Inicio Proyecto	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	-
Barefoot	Jan-25	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	-
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	1,088,558	1,103,499	1,117,699	1,124,048	-
Utilidades Acumuladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9.5.2 Estado de Resultados

HENCORP		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026
Barefoot		Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26
Construcción		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operación		-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Estado de Resultados														
Ingresos		-	-	-	-	-	-	-	-	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556
Venta Barefoot		-	-	-	-	-	-	-	-	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556	2,706,556
Costo de Venta		-	-	-	-	-	-	-	-	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043
Venta Barefoot		-	-	-	-	-	-	-	-	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043
OpEx		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Admin & Opera.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publicidad & Venta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Legales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Operativa		-	-	-	-	-	-	-	-	1,130,513	1,130,513	1,130,513	1,130,513	1,130,513
Gasto por Depreciación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero		-	-	-	-	-	-	-	-	32,746	19,213	5,681	-	-
Comisiones Bancarias		0.17%	-	-	-	-	-	-	-	740	-	-	-	-
Gastos del FTI		-	-	-	-	-	-	-	-	8,469	7,801	7,133	6,465	5,877
Utilidad Antes de Impuestos		-	-	-	-	-	-	-	-	1,088,558	1,103,499	1,117,699	1,124,048	1,124,636
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ISR		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Neta		-	-	-	-	-	-	-	-	1,088,558	1,103,499	1,117,699	1,124,048	1,124,636

9.5.3 Supuestos que respaldan la proyección



Titularizadora | Casa de Bolsa | Gestora

Supuestos Generales	Barefoot
Inicio del Fondo	Jan-25
Periodo de Constr.	8
Inicio de Operación	Sep-25
Periodo de Venta	5
Mes Final de Ventas	Jan-26
Caja Mínima	30,000

Presupuesto del Proyecto	
Terreno	1,210,000
Estudios	20,708
Diseño	51,176
Inspeccion	432,050
Permisos	48,129
Construcción	5,270,531
Gastos Admin & Opera.	173,623
Publicidad & Venta	59,769
Legales	14,700
Gastos Financieros	331,447
Total	7,612,134

Supuestos de Ingresos	Barefoot
Apartamentos (Unidades)	18
Ingresos Totales	13,532,778
Precio Unitario	751,821
Costos Totales	7,880,213
Costo Unitario	437,790

Anticipos por Unidad	Barefoot
Reserva	5,000.00
%	0.67%
Prima	150,364
%	20.00%
Pago Final	596,457
%	79.33%
Total	751,821

Estructura de Capital	Barefoot
Patrimonio	1,600,000
Financiamiento Bancario	
Tasa	8.00%
Comision de Desembolso	0.17%
Monto	4,911,935
% Amortización	75%
Anticipos	2,796,556
Uso de Anticipos	50%
Financiamiento/Proyecto	62.33%
Financiamiento Máximo del Fondo	62.33%

CapEx Acumulado	Barefoot
Terreno	1,210,000
Estudios	20,708
Diseño	51,176
Inspeccion	432,050
Permisos	48,129
Construcción	5,270,531
Gastos Admin & Opera.	173,623
Publicidad & Venta	59,769
Legales	14,700
Gastos Financieros	480,277
Comision Bancaria	7,586
Gastos del FI	111,664
Total	7,880,213.20

Análisis M2	
M2 Útiles	4,665
Precio M2 (Avg)	2,901
Costo M2 (Avg)	1,689
Margen	1,212
M2 Terreno	3,057

Las proyecciones presentadas en el presente Prospecto de Colocación de Cuotas no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiera cuotas de participación del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.

9.6 Información de la valuación de los activos adquiridos y los pasivos asumidos que constituyan el proyecto que sería adquirido por el Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario, si se han realizado previamente actividades del proyecto

En caso de que el Proyecto de Construcción haya empezado previo a que el Fondo lo adquiriera, la Gestora se encargará de asegurar que todos los activos y pasivos del proyecto a ser adquirido sean correctamente valuados, para lo cual realizará lo siguiente:

1) Activos

- a. **Terreno:** el valor del inmueble será determinado por dos valúos por dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero. La Gestora tomará como referencia el menor de los valúos para la recepción del inmueble como aporte.
- b. **Construcciones en proceso:** el valor será determinado en el Informe de Valor del Inmueble que realice uno de los peritos al momento de la compra del inmueble. En los casos que las construcciones en proceso no se reflejen en el valúo realizado por el perito correspondiente, la Gestora deberá solicitar al Vendedor del Proyecto una certificación emitida por un Auditor Externo en el que se detallen todas las erogaciones realizadas por el vendedor al momento de la compra del inmueble.
- c. **Otros activos (garantías, reservas, anticipos recibidos, fianzas, etc.):** el valor de otros activos con los que cuente el proyecto será determinado por un Auditor Externo, el cual deberá emitir una certificación en la que refleje todas las reservas, anticipos, garantías, fianzas y otros activos con los que cuente el Proyecto

2) Pasivos

- a. **Deuda con Acreedores Financieros:** el valor de la deuda al momento de la compra del proyecto será determinada por la Información Financiera compartida por el Acreedor Financiero que ha realizado desembolso de fondos para la ejecución del proyecto. En este caso, la Gestora deberá solicitar al vendedor del proyecto un Estado de Cuenta del Financiamiento con el cual cuenta el proyecto.
- b. **Cuentas por pagar con proveedores:** el valor será determinado por una Certificación emitida por Auditor Externo en el que se detallen todas las cuentas por pagar a proveedores.
- c. **Otros pasivos:** el valor será determinado por una Certificación emitida por Auditor Externo en el que se detallen los demás pasivos con los que cuente el Proyecto.

Adicionalmente, se deberá solicitar en todas las certificaciones extendidas por Auditor Externo que detallen los gravámenes y anotaciones que pesen sobre los bienes del proyecto.

9.7 Autorizaciones y permisos vigentes

De conformidad con las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), previo a la transferencia del Inmueble por parte del Vendedor al Fondo de Desarrollo Inmobiliario, la Gestora deberá verificar que el proyecto de construcción que se pretenda desarrollar cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico para que el proyecto pueda ser desarrollado. Este cuenta con los siguientes permisos:

Entidad	N° de Permiso	Descripción del permiso	Fecha de otorgamiento
Ministerio de Vivienda: Unidad de Trámites y Permisos	N° 156-2022-CE	Factibilidad de Proyecto de Construcción: Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas LLuvias	18 de julio de 2022
Asociación de Desarrollo Comunal Progreso El Zonte	-	Factibilidad Agua Potable	-

Entidad Municipal Descentralizada para la prestación del servicio de tratamiento de aguas residuales en cantón El Zonte, Jurisdicción de Chiltiupán, Departamento de La Libertad	No. 000003	Factibilidad Aguas Negras	21 de julio de 2023
Cuerpo de Bomberos de El Salvador	PPC-0505-3490-2023	Resolución de Aprobación de Planos	4 de enero de 2024
Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	MARN – NFA105 - 2020 - R - 750 - 2021	Resolución Ambiental	2 de diciembre de 2021
Ministerio de Vivienda: Gerencia de Trámites y Permisos	Nº 002-2024-CE	Permiso de Construcción	4 de marzo de 2024

9.8 Mecanismos previstos para la comercialización y venta del proyecto

La comercialización y venta del proyecto será por medio de un servicio contratado por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, la empresa designada para la venta y comercialización del primer proyecto inmobiliario del fondo será Desarrolladora BDI, empresa dedicada al desarrollo, comercialización y venta de inmuebles en la región. Actualmente, la empresa cuenta con un departamento de ventas la cual será la encargada de comercializar y vender el proyecto inmobiliario.

El mecanismo principal que se tienen previstos para la comercialización y venta es de forma directa con la empresa, para lo cual han puesto a disposición de los interesados una página web para poder hacer la cotización de los apartamentos. (<https://barefootelzonte.com/cotizar/>). Adicionalmente, el departamento de ventas ha abierto un mecanismo de comunicación directa por medio de correo electrónico info@barefootelzonte.com y WhatsApp (+503 7299 7584).

10. Causas que originen el Derecho a Retiro.

Al tratarse de un Fondo Cerrado De Desarrollo 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.

11. Casa designada para la colocación de cuotas de participación

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

Dirección: Edificio D'Corá, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de 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

12. 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 Edificio D'Corá, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Autorizaciones:	<p>Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A fue inscrita en el Registro de Comercio el día veintiocho de julio de dos mil veintiuno.</p> <p>Número: 27 Libro: 4419 del Registro de Sociedades Folios: 101 al 120.</p> <p>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.</p> <p>A la fecha no existe información relevante acerca de la Gestora, ni tiene pendientes litigios promovidos en su contra, ni sentencias condenatorias de pago.</p>

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%

12.2 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.

12.3 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.

12.4 Nómina de Principales Ejecutivos

PRINCIPALES EJECUTIVOS

Eduardo Arturo Alfaro Barillas

Gerente General
Administradora de Inversiones de
Fondos de Inversión Cerrados
Inmobiliarios y Fondos de
Inversión Cerrados de Desarrollo
Inmobiliario

Alicia Concepción Manzano de Tigüin

12.5 Información Relevante

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

12.6 Grupo Empresarial

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. no pertenece a un grupo empresarial o conglomerado, conforme a la definición establecida en el literal p. del artículo 5 de La Ley de Mercado de Valores.

13. Clasificación de Riesgo

El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se anexa al presente prospecto de colocación de cuotas de participación 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 DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
Nombre de la Clasificadora de Riesgo	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Clasificación Asignada	Riesgo Integral: sv 2+f; Riesgo Fundamental: sv AA-f; Riesgo de Mercado: sv 2; Riesgo Fiduciario sv AA f.
Fecha del informe de Clasificación	11 de diciembre de 2024
Definición de la clasificación asignada	Riesgo Integral 2: Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor; Riesgo Fundamental AA: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son altos. En esta categoría se incluirán aquellos Fondos de inversión que se caractericen por invertir de manera consistente y mayoritariamente en valores, bienes y demás activos de alta calidad crediticia. El perfil de la cartera deberá caracterizarse por mantener valores bien diversificados y con prudente liquidez. Riesgo de Mercado 2: Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante variaciones en las condiciones de mercado. Riesgo Fiduciario AA: La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos

	a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta Calidad.
Racionalidad de la Clasificación	En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar las clasificaciones SV2+f al Riesgo Integral, SVAA-f al Riesgo Fundamental, SV2 al Riesgo de Mercado y SVAAf al Riesgo Fiduciario del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno con perspectiva “Estable”, con información financiera intermedia al 30 de junio de 2024. La clasificación se fundamenta en el perfil del Fondo, cuyo objetivo es invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a la venta y arrendamiento. Además, se valoran los controles implementados por la Gestora para mitigar los riesgos de mercado, así como el respaldo del grupo financiero Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., y su sólido posicionamiento en el sector.
Perfil del Fondo A:	Estos Fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión agresivo, con aceptación de riesgo para obtener mayores niveles de rentabilidad, pero con una probabilidad mayor de pérdidas inesperadas o con considerables niveles de severidad.

14. Registro de Partícipes.

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., mediante sus aplicativos, llevara el debido Registro de partícipes, 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.

15. 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:

15.1 Riesgo de Siniestro

Definición

En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable para continuar con la construcción, o que hiciera

imposible continuar con la misma. En el caso de los Fondos Inmobiliarios, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable en los inmuebles del Fondo, o que hiciera imposible la explotación y uso de estos.

Identificación

Entre los principales riesgos de siniestros se incluyen:

4) Naturales

- a. Erupción volcánica
- b. Inundación
- c. Aludes
- d. Rayos
- e. Terremotos
- f. Tsunamis
- g. Incendios
- h. Otros riesgos naturales que no sean considerados previamente

5) Humanos

- a. Incendios provocados o accidentales
- b. Accidentes con vehículos
- c. Caídas de aviones y objetos desprendidos de estos
- d. Explosiones
- e. Actos Terroristas
- f. Huelgas
- g. Vandalismo
- h. Robos

6) Otros riesgos específicos

- a. Defectos de construcción
- b. Fallos estructurales derivados del desgaste o mantenimiento inadecuado

Evaluación

En caso de sucedido de alguno de los riesgos previamente identificados, el Fondo de Inversión solicitará al Administrador del Proyecto y al Supervisor de este (en caso de Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario) o al Administrador de los Inmuebles (en caso de Fondos de Inversión Inmobiliarios) la revisión de los inmuebles y construcciones que son propiedad del Fondo. El encargado de la revisión deberá emitir un reporte con el impacto financiero para cuantificar los costos asociados al daño.

Mitigación

Para la mitigación de estos riesgos, la Gestora con cargo al Fondo contratará una **PÓLIZA DE SEGURO TODO RIESGO** que se adecue al proyecto en construcción o los inmuebles construidos con los que cuente el fondo. Se establecen los siguientes mecanismos para la mitigación del riesgo de siniestro:

- **Seguros adecuados:** Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles.
- **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.

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.

En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, si el riesgo de siniestro es presentado por defectos de construcción que pueden ser atribuibles a la empresa constructora del proyecto, la Gestora ejecutará la Garantía de Buena Obra otorgada por la empresa constructora. Las garantías brindadas por la constructora se encuentran detalladas en la “Política de garantías para el cumplimiento de obligaciones de los profesionales o empresas contratadas para el Fondo”.

Seguimiento

En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, el supervisor del proyecto emitirá un informe de los avances de este, detallando cualquier potencial riesgo en el desarrollo que podría afectar el rendimiento de los inversionistas del Fondo. Estos informes tendrán una periodicidad mensual durante la etapa de construcción. En el caso se presente algún siniestro durante la ejecución del proyecto, la Gestora solicitará al Supervisor de la obra un informe detallando los efectos que tendrá dicha situación en la continuación de la construcción y un costo del daño económico causado por el siniestro.

En el caso de los Fondos Inmobiliarios, la Gestora dará seguimiento al estado de las construcciones por medio de los Informes Anuales de Valúo realizados por un perito inscrito en el Registro de Peritos que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. En caso se presente algún siniestro en los inmuebles construidos del Fondo, la Gestora delegará a un tercero para realizar una visita a los inmuebles y evaluar físicamente los impactos del siniestro ocurrido, en caso de presentarse daños físicos y estructurales al inmueble, la Gestora solicitará a un Perito Valuador un Informe de Valúo actualizado.

Comunicación

En caso ocurra un siniestro, la Gestora informará a los inversionistas del hecho ocurrido y las medidas a implementar para reducir el impacto en el rendimiento de los inversionistas. Asimismo, en caso de un siniestro, el Administrador de Inversiones comunicará a la Junta Directiva de la Gestora los daños presentados en los inmuebles, y propondrá un plan de acción para reducir el impacto del siniestro dentro de la rentabilidad del Fondo. Finalmente, la Gestora comunicará a la Aseguradora cualquier siniestro ocurrido al Fondo que se encuentre cubierto por la póliza, con la finalidad de iniciar con el proceso de recuperación económica del inmueble por los daños ocurridos a los inmueble del Fondo.

15.2 Riesgo de Financiamiento

Definición

Se refiere a la posibilidad de que el fondo enfrente dificultades para obtener, mantener o gestionar las condiciones de financiamiento necesarias para desarrollar un proyecto inmobiliario. Adicionalmente, se refiere al riesgo de incumplimiento del ratio de endeudamiento del Fondo.

Identificación

Entre estos riesgos se identifican los siguientes:

- Disponibilidad de financiamiento
- Condiciones del financiamiento (Tasas, plazos, montos, desembolsos, etc.)

Evaluación

Previo a la adquisición de un proyecto inmobiliario por parte del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, la Gestora deberá realizar una proyección de la capacidad de pago del proyecto, evaluando el flujo de caja esperado y las obligaciones financieras contraídas.

Una vez el proyecto inmobiliario se encuentre en su etapa de desarrollo, la Gestora deberá revisar que las deudas del Fondo de Desarrollo Inmobiliario no excedan dos veces su patrimonio.

Mitigación

Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y el atractivo del financiamiento del proyecto. El patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario permite mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no sea mayor a dos veces el patrimonio del Fondo, adicionalmente, debido a que la estructura planteada contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado, se le permite al Fondo la posibilidad de recurrir al mercado bursátil para obtener mayor capital en caso sea requerido por el Banco Acreedor.

Seguimiento

Mensualmente, la Gestora de forma interna deberá revisar la capacidad de pago del proyecto inmobiliario, proyectando desembolsos pendientes de realizar y la carga financiera del proyecto.

Comunicación

Mensualmente, se presentará a los administradores del Fondo un Informe de Avance del Proyecto, en donde se informará de las condiciones de financiamiento vigentes y el ratio de deuda con relación al patrimonio.

15.3 Riesgo de Fallas o Atrasos en la Construcción

Definición

Se refiere a los efectos adversos derivados de retrasos en los cronogramas de construcción del inmueble. Esto puede incluir demoras por causas técnicas, problemas con proveedores, incumplimientos de contratistas, condiciones climáticas adversas o problemas regulatorios. Dichos atrasos impactan negativamente en los costos del proyecto, los plazos de entrega, los ingresos esperados y la rentabilidad de los inversionistas.

Identificación

Este riesgo puede deberse a factores internos y externos que afecten el desarrollo de la construcción. Entre ellos se encuentran:

Factores Internos

- Errores en el diseño del proyecto.
- Mala planificación o cronogramas poco realistas.
- Fallas de coordinación entre equipos y contratista

Factores Externos

- Retrasos en la entrega de materiales por parte de proveedores.
- Condiciones climáticas adversas.
- Cambios en regulaciones o problemas en la obtención de permisos.
- Escasez de mano de obra calificada o huelgas laborales.

Evaluación

La evaluación de dicho riesgo se hará de forma mensual, por medio del Informe de Avance de Obra, comparando el avance real del proyecto contra el avance programado.

Mitigación

En caso de que el riesgo provenga por atrasos atribuibles a la empresa constructora, la Gestora ha solicitado una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato a la Constructora, la cual podrá ser ejecutada en caso de que los atrasos impacten negativamente el rendimiento de los inversionistas.

En caso el riesgo se materialice por causas externas no controladas por la Gestora e impliquen un aumento al costo de construcción del proyecto, la empresa constructora podrá realizar aumentos razonables al presupuesto de construcción, si así el contrato de construcción lo establece. Dichos costos se verán mitigados mediante la posibilidad de transferir los costos a los compradores del proyecto inmobiliario.

Seguimiento

Revisión mensual del avance real del proyecto y el avance programado a la fecha.

Comunicación

Mensualmente, se presentará a los administradores del Fondo y los inversionistas un Informe de Avance del Proyecto, en donde se informará del avance real del proyecto y el avance programado a la fecha.

16. Otros riesgos operativos acordes a la naturaleza del proyecto.

16.1 Riesgo de Liquidez

Definición

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. Adicionalmente, es el riesgo del incumplimiento de la Política de Liquidez del Fondo, en donde se establece que la liquidez mínima del Fondo será equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00).

Identificación

Los principales factores que podrían generar el riesgo de liquidez son:

Factores operativos:

- Incremento en los costos de materiales o servicios.
- Retrasos en la recepción de ingresos por alquileres o venta de activos, una vez finalizada su construcción.

Factores financieros:

- Desequilibrio entre el flujo de caja operativo y las obligaciones financieras
- Sobrecostos en proyectos inmobiliarios en desarrollo.

Evaluación

La evaluación de dicho riesgo se hará de forma mensual, y revisando la diversificación de la liquidez del Fondo, según lo establecido en el apartado “Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo” desarrolladas en el Riesgo de Contraparte.

Mitigación

El Riesgo de Liquidez del Fondo, será estableciendo límites prudenciales en cuentas de ahorro, depósitos a plazo y liquidez, dando cumplimiento a lo establecido la Política de Liquidez establecida en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo

Seguimiento

La Gestora realizará la medición del riesgo de liquidez con una periodicidad anual, con información a diciembre de cada año, y será medida como el cumplimiento de una caja mínima de treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00)

Comunicación

Anualmente, se presentará a los administradores del Fondo la medición de riesgo de liquidez.

16.2 Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

Definición

El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles una vez construidos en un Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario 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, esto una vez haya terminado su construcción. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.

Identificación

Los principales factores que podrían generar el riesgo de deterioro son:

- Deterioro por el uso normal o por falta de mantenimiento.
- Daños causados por eventos externos (climáticos, vandalismo, etc.).
- Materiales de baja calidad utilizados durante la construcción.
- Deterioro por mal uso de las instalaciones por parte de los arrendatarios

Evaluación

El riesgo de deterioro se evaluara anualmente por medio del reporte brindado en los Informes de Valuó otorgados por un Perito Valuador inscrito en el Registro Público de la Superintendencia del Sistema Financiero, y por cualquier solicitud por parte de los arrendatarios o el Administrador del Proyecto Inmobiliario para brindar mantenimiento o adecuación a los inmuebles.

Mitigación

- Inspecciones regulares: En el caso de los Inmuebles construidos, realizar inspecciones anuales o a solicitud de la Gestora 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 cuando sea necesario.
- 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.

Seguimiento

La Gestora podrá delegar a un tercero para el seguimiento de dicho riesgo, este deberá reportar, anualmente o en el momento que sea solicitado por la Gestora, las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.

Comunicación

La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones de las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.

16.3 Riesgo de Contraparte en Actividades Inmobiliarias

Definición

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. Esta 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).

Identificación

Los principales factores que contribuyen al riesgo de contraparte son:

Arrendatarios:

- Incapacidad de los inquilinos para pagar los cánones de arrendamiento debido a problemas financieros.
- Abandono de los inmuebles antes del vencimiento del contrato.

Compradores de los inmuebles del Fondo:

- Incumplimiento en los términos de compra o venta de inmuebles.
- Retrasos en los pagos o entregas por falta de liquidez o capacidad operativa.

Proveedores y contratistas:

- Falta de cumplimiento en la entrega de servicios, materiales o proyectos relacionados con los inmuebles.
- Actuaciones impropias o fraudulentas por parte de terceros.

Evaluación

La evaluación de riesgos de contraparte incluye lo siguiente:

En el caso de personas jurídicas:

- Solicitud de los Estados financieros auditados de los últimos 3 años con las notas del auditor.
- Solicitud de las Declaraciones de impuestos sobre la renta de los últimos 3 años.
- En el caso de los contratistas que realicen prestaciones al Fondo por más de US\$ 2,000,000.00, se solicitará la firma de una garantía para el cumplimiento del contrato por el servicio brindado

En el caso de personas naturales:

- Comprobantes de ingresos
- Para profesionales independientes, estados financieros de los últimos 3 años
- Declaraciones de impuestos sobre la renta, las últimas 3 realizadas

Mitigación

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas:

- **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.

Seguimiento

Evaluar anualmente la solvencia financiera de las contrapartes en actividades inmobiliarias.

Comunicación

La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones del nivel de morosidad de los arrendatarios del Fondo. Asimismo, notificara de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.

16.3 Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo

Definición

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 el Fondo solicite un retiro que no sea efectuado en el tiempo y forma requeridos.

Identificación

- Problemas de solvencia o insolvencia en bancos donde se mantiene invertido la liquidez del Fondo
- Incumplimientos en la ejecución de transferencias o retiros solicitados
- Caída en la clasificación de riesgo de los instrumentos financieros en los que se encuentre invertido el Fondo

Evaluación

Evaluar mensualmente las exposiciones del fondo respecto a las contrapartes con las cuales se tiene relación, y los tipos de instrumentos adquiridos por el Fondo.

Mitigación

- 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.

Seguimiento

Seguimiento mensual de los ratios de liquidez en un mismo banco, las clasificaciones de riesgo otorgadas a los bancos donde se tiene depositada la liquidez, y las clasificaciones de riesgo de las emisiones y emisores de los instrumentos financieros en los que ha invertido el Fondo.

Comunicación

La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones el nivel de exposición a los instrumentos financieros adquiridos por el Fondo o depósitos en cuentas realizados por el Fondo. Asimismo, notificará de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.

16.4 Riesgo de Precio

Definición

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.

Identificación

Algunos de los factores que podrían influir negativamente en el valor de los inmuebles en la cartera del fondo son los siguientes:

Macroeconómicos:

- Aumentos en las tasas de interés que afectan los costos de financiamiento y la demanda de inmuebles.
- Inflación que reduce el poder adquisitivo y disminuye el atractivo de los inmuebles como inversión.
- Recesiones económicas locales o globales que disminuyen la actividad inmobiliaria.

Sociodemográficos

- Cambios en las preferencias de los consumidores (por ejemplo, aumento del trabajo remoto, mayor demanda de propiedades suburbanas).
- Migraciones que afectan la ocupación y demanda de propiedades en determinadas zonas.

Factores específicos del mercado inmobiliario

- Sobreoferta de inmuebles que genera presión a la baja en los precios.
- Desvalorización de zonas urbanas debido a deterioro, falta de infraestructura o problemas de seguridad.

Eventos imprevistos:

- Desastres naturales, crisis políticas o pandemias que impacten negativamente el mercado inmobiliario.

Evaluación

Previo a que la Gestora adquiera un nuevo proyecto inmobiliario, esta se encargará de solicitar a un tercero un Estudio de Viabilidad del Proyecto en el cual se realice un estudio de mercado de los inmuebles que desarrollara el Fondo, detallando cada uno de los factores que podrían afectar negativamente en el precio de los inmuebles.

Mitigación

- 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 y Prospecto de Colocación de Cuotas 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.
- Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma.

Seguimiento

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.

Comunicación

Al momento de adquisición del proyecto inmobiliario, se reportará al Administrador de Inversiones y Comité de Inversiones de la Gestora el Informe de Viabilidad del Proyecto, detallando los factores que podrían afectar negativamente el precio del inmueble.

16.5 Riesgo de Desocupación

Definición

Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del fondo no cuenten con inquilinos, usuarios y compradores de los inmuebles durante un período prolongado, lo que afecta la generación de ingresos y la rentabilidad del fondo.

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.

Identificación

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

Evaluación

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.

Mitigación

- 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.

Seguimiento

La Gestora revisará las tasas de ocupación en los inmuebles destinados al arrendamiento y la tasa de absorción de los inmuebles destinados a la venta. Adicionalmente, la Gestora delegará a un tercero para que brinde seguimiento de los contratos próximos a vencerse y los atrasos en los pagos por parte de los arrendatarios.

Comunicación

La Gestora reportará, mensualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones las tasas de ocupación en los inmuebles destinados al arrendamiento y la tasa de absorción de los inmuebles destinados a la venta.

16.6 Riesgo de Crédito

Definición

Es el riesgo de materialización de incumplimiento parcial o total de las obligaciones contractuales que debe cumplir el emisor de un título, o de un deterioro de la calificación de riesgo del emisor o del título adquirido por un Fondo de Inversión administrado por la Gestora o de su posición propia.

Una parte fundamental de la Gestión de Riesgo de la Gestora es la administración del riesgo de crédito y por lo tanto es parte de la estrategia de negocios de la Gestora la Identificación, Medición, Monitoreo y Comunicación del Riesgo de Crédito, tanto de la exposición propia como la de los Fondos que administre.

Identificación

Se deberá verificar el cumplimiento de la normativa aplicable en lo que respecta a las operaciones de inversión (propias o de los Fondos de Inversión), tanto de las provenientes del marco legal, normativa aplicable del Sistema Financiero e interna.

Tanto para una inversión propia como para las inversiones que realice un Fondo de Inversión administrado por la Gestora, el riesgo de crédito será gestionado a partir de la evaluación de una inversión, solicitando la información financiera, prospectos de emisión, reportes de calificación de riesgo, información del mercado, memoria de labores del emisor, y en general, de la información disponible de la emisión y emisor.

Será función de la Gestora, previo a la realización de inversiones en un emisor o emisión, revisar al menos los siguientes aspectos:

1. Situación financiera del emisor
2. Sector económico al que pertenece
3. Calificaciones de riesgo mínimas

4. Trayectoria empresarial
5. Respaldo del grupo económico al que pertenece
6. Solvencia moral y/o reputacional

Exposición

Para definir y controlar la exposición al riesgo de crédito de los emisores y emisiones, se considerará el marco normativo, las calificaciones de riesgo otorgadas por sociedades clasificadoras de riesgo de reconocida trayectoria y prestigio a nivel nacional e internacional autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero o la autoridad competente, niveles de concentración, entre otros.

Buscando la administración del riesgo de crédito y el principio de diversificación, se considerarán los aspectos legales o regulatorios asociados a estas operaciones, y se establecerán límites para las inversiones de la posición propia y de los Fondos de Inversión buscando el establecimiento de límites prudentes.

Para la definición de dichos límites se tomará en cuenta el marco regulatorio vigente, particularmente lo definido en la Ley de Fondos de Inversión y las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión y entre los límites a establecer se podrán tener por emisor o grupo emisor (locales y del exterior), en caso las emisiones sean realizadas directamente por el emisor y sin contar con alguna forma de Patrimonio Autónomo para este propósito, tipo de operaciones u otros.

La definición de los límites específicos a cada fondo de inversión corresponde a la Política de Inversión que será plasmada en el reglamento de cada Fondo, los cuales estarán en función de su naturaleza, mercado objetivo, perfil de riesgo, si es abierto o cerrado, entre otros aspectos.

Seguimiento y Control

Dentro de las operaciones periódicas de la Gestora estará el seguimiento y control de las emisiones y emisores que formen parte del portafolio de posición propia y de los Fondos que administre, dando mecanismos a la Gestora para detectar oportunamente los riesgos de posibles incumplimientos totales o parciales de las obligaciones del emisor o emisión.

El seguimiento in control realizado por la Gestora le permitirá conocer e identificar aquellas emisiones o emisores en los que se pueda dar un cambio en la calidad crediticia de los mismos y así tomar realizar las labores requeridas para prever y mitigar los posibles incumplimientos o pérdidas.

16.7 Riesgo de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo

Definición

Se refiere a la posibilidad de que el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario sea utilizado de manera directa o indirecta para el lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo.

Identificación

Transformar o legitimar recursos obtenidos de actividades ilícitas como el pago por la venta de un inmueble propiedad del Fondo de Inversión, el pago de cánones de arrendamiento, entre otros ingresos que perciba el Fondo.

Evaluación

La evaluación se realiza al momento de que el Fondo establezca una relación comercial con una persona natural o persona jurídica.

Mitigación

- Aplicación de la Política Conozca a su Cliente.
- Uso de listas de sanciones internacionales para verificar alertas
- Capacitación anual en temas de Cumplimiento a Ley de Prevención de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo

Seguimiento

El Oficial de Cumplimiento de la Gestora realizara el monitoreo de transacciones con los proveedores y clientes del Fondo. Revisará periódicamente las listas de sanciones nacionales e internacionales a fin de identificar y prevenir cualquier riesgo de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo.

Comunicación

El Oficial de Cumplimiento de la Gestora, en caso de encontrar un cliente clasificado como de alto riesgo, reportará a la Unidad de Investigación Financiera (UIF) de la Fiscalía General de la República el resultado de la debida diligencia realizada.

17. 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.

18. Comisiones a cobrar por la Gestora (*Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo*)

Son los gastos concernientes al proceso de administración del Fondo por parte de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión. La Comisión por administración es la comisión que la Gestora cobrará al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por los servicios de gestión que realiza. La comisión por entrada corresponde a la comisión que la Gestora cobra al Partícipe por invertir en el fondo (esta comisión es pagadera únicamente en el momento de suscripción de cuotas en mercado primario).

La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (0.5085%) 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 0.5085% 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.

La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PORCIENTO (0.8475%), 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Partícipe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será realizado por la Gestora al momento de remitir al Partícipe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

19. Tratamiento de Aporte con Inmuebles

19.1 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 de Desarrollo 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 de Desarrollo 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.

19.2 Limitaciones para la transferencia de inmuebles

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

- Encontrarse completamente terminados o en proceso de construcción
- 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 trasferencia 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.

20. Gastos con Cargo al Fondo

Son con cargo al Fondo de Inversión los gastos siguientes:

a) Auditorías Externas y Fiscal *(Mínimo US\$ 2,800.00 anuales, provisionado diariamente).*

Son los gastos correspondientes a la labor anual de Auditoría Externa y Fiscal como consecuencia de la obligación de contar con tales auditorías de conformidad a la legislación vigente.

La Gestora nombrará al Auditor Externo y Fiscal, según corresponda, para el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO, 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).*

Son los gastos concernientes a la opinión generada por una clasificadora de riesgo debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero correspondiente al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO 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).*

Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros, cuotas de participación y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. 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. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. <https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>, las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

d) Costos de Inscripción de la Emisión *(En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador).*

Son los gastos relativos a la inscripción y presentación de la emisión que incurre el Fondo en el proceso de realización de constitución del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Los costos de inscripción de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. <https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>, las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Este será pagadero una vez en la constitución del Fondo. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

e) Comisiones a cobrar por la Gestora (*Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo*)

Son los gastos concernientes al proceso de administración del Fondo por parte de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión. La Comisión por administración es la comisión que la Gestora cobrará al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por los servicios de gestión que realiza. La comisión por entrada corresponde a la comisión que la Gestora cobra al Partícipe por invertir en el fondo (esta comisión es pagadera únicamente en el momento de suscripción de cuotas en mercado primario).

La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO PORCIENTO (0.5085%) 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 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 a CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO PORCIENTO (0.5085%) 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.

La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (0.8475%), 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Partícipe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será realizado por la Gestora al momento de remitir al Partícipe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

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

Son los costos y gastos originados por la labor de depósito y custodia de valores por parte de un custodio autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los cargos por servicio de custodio 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/> Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

g) 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*)

Son los gastos relativos a los seguros sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión, sirviendo para la protección de la edificaciones y bienes del Fondo.

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. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

h) Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos Relevantes (Mínimo US\$ 2,000.00 anuales, provisionado diariamente).

Son los gastos relativos a la impresión en un medio digital o físico de los Estados Financieros del Fondo de Inversión de conformidad a la normativa vigente con el objeto de brindar transparencia e información útil al mercado para la toma de decisiones de inversión.

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.

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

Son los gastos correspondientes a los casos en que sea necesario defender administrativa o judicialmente los intereses del Fondo de Inversión o interponer demandar para recuperar o cobrar judicialmente las obligaciones a favor del Fondo de Inversión, se pueden hacer cargos por representación legal necesaria para tal efecto. Se pagarán en el momento de conformidad a lo convenido entre partes. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

j) Valoración de Activos Financieros (*Mínimo US\$5,000 anuales, provisionado diariamente*).

Son los gastos derivados del proceso de valoración del portafolio de inversiones del Fondo de Inversión y de acuerdo a la normativa vigente si existiere un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

La sociedad que se contratará para que provea el vector precios con el cual se valorarán diariamente las inversiones que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.

k) Valoración de Activos Inmobiliarios (*Mínimo US\$2,000 anuales, provisionado diariamente*).

Son los gastos derivados del proceso de valuación del portafolio de activos inmobiliarios del Fondo y que deberán ser valuados siguiendo la normativa correspondiente.

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, serán provisionados diariamente

l) Supervisor del proyecto *(Mínimo US\$5,000 anuales, provisionado diariamente).*

Son los gastos derivados del proceso de supervisión de los proyectos inmobiliarios desarrollados por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. La Gestora podrá contratar una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 52 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario.

La sociedad o persona natural se contratará como supervisor del proyecto para que monitoree el progreso de la obra, gestione el control de calidad de la misma, verifique el cumplimiento de la normativa en temas de construcción, verifique la necesidad de permisos y certificaciones adicionales para el proyecto, reporte y comunique periódicamente al Fondo de los avances de obra y certificar los avances de obra. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.

m) Comisiones del Administrador del Proyecto Inmobiliario *(Mínimo US\$2,500 mensuales, provisionado diariamente)*

Son los gastos derivados de la contratación de uno o más terceros para la administración del proyecto inmobiliario propiedad del Fondo de Inversión, el administrador del proyecto inmobiliario será el encargado de anunciar y promover el arriendo y/o venta de los inmuebles propiedad del fondo, negociar, gestionar y fijar precios de arrendamiento para clientes nuevos y existentes, gestionar el proceso de construcción, gestionar toda clase de contratos para la administración de los inmuebles, facturar y gestionar los pagos por arrendamiento, efectuar o gestionar las operaciones locativas por cuenta del Fondo de Inversión, gestionar en nombre del Fondo las renovaciones de pólizas de seguros, y cualquier otra actividad pactada entre el Fondo y el Administrador del Proyecto Inmobiliario. Aquellos que se contraten bajo el concepto administrador del proyecto podrán realizar una o varias de las actividades previamente señaladas. Este pago se realizará con una periodicidad mínima mensual y serán provisionados diariamente

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

Son los gastos derivados del proceso de Registro por la compra, venta y/o arrendamiento de los Inmuebles del Fondo. Gastos originados por la compra, venta y/o arrendamiento de los inmuebles. Estos serán pagados en el momento de ocurrencia y se provisionarán diariamente.

o) Gastos de remodelación y ampliación de los Inmuebles. *(Hasta al 25% del Valor del Inmueble, provisionados diariamente desde su ocurrencia)*

Son los gastos producidos por la administración, remodelación y ampliación de los inmuebles construidos que conforman el portafolio de activos del Fondo de Inversión. Este gasto se realizará en el caso que el Fondo adquiera un inmueble para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que tenga como finalidad el arrendamiento, posterior a su conclusión. La periodicidad de este gasto dependerá del estado de los inmuebles del Fondo, estos serán provisionados diariamente durante el plazo que tome la remodelación y/o ampliación de los inmuebles.

p) 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, provisionados diariamente)*

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. Estos se pagarán con una periodicidad mínima mensual, y serán provisionados diariamente.

q) Gastos de organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes. *(Mínimo US\$ 500.00 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. Pagados con una periodicidad mínima anual, se provisionarán diariamente.

r) 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 de Desarrollo Inmobiliario. Como por ejemplo, pero sin estar limitados, la suscripción de contratos de arrendamiento, contratos de compraventa, cesión de contratos de arrendamiento y cualquier otro documento traslativo que permita al Fondo comprar, vender y arrendar un inmueble. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

s) 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)*

Son los 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. Pagados según el Contrato de Financiamiento firmado con la Sociedad Acreedora, provisionados diariamente.

t) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y de Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)⁵ *(Mínimo US\$ 1,000.00 anuales provisionados diariamente).*

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

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

u) Honorarios correspondientes al liquidador en caso de Liquidación del Fondo *(Mínimo 0.05% anual de los Activos del Fondo, pagaderos al momento de la liquidación)*

Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Partícipes para la liquidación del Fondo.

Corresponderá al liquidador del Fondo hasta un CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%) Anual respecto a los activos del Fondo en concepto de honorarios por prestar el servicio de liquidación del Fondo, la cual será pagada al momento de la liquidación.

v) Remuneración al Comité de Vigilancia *(Mínimo de US\$ 100.00 anuales, provisionados diariamente)*

⁵ 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.

Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.

w) Comisión Bursátil por la adquisición o venta de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario (De acuerdo con las tarifas de las Bolsas de Valores y Casas Corredoras de Bolsa previamente establecidas)

Es la comisión, con cargo al partícipe, por intermediación bursátil cobrada por las Casas Corredoras de Bolsa, éstas dependerán de la negociación que cada partícipe realizara con su Casa Corredora de Bolsa para la compra o venta de Cuotas de Participación.

x) Estudios de Terceros Independientes (Mínimo US\$ 5,000 pagaderos por estudio realizado)

Es el pago por los estudios de viabilidad de los proyectos que serán adquiridos por el Fondo. El Informe presentado por el tercero independiente deberá tomar en cuenta lo solicitado por el Anexo No. 2 de la Norma Técnica de Fondos de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19).

El pago será con cargo al Fondo y se realizará cuando un informe de viabilidad sea requerido para la compra de un proyecto inmobiliario. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

21. Régimen Tributario

21.1 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, los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios tendrán el carácter de contribuyente para el fin de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios.

Las transferencias de inmuebles a favor de Fondos de Inversión Cerrados, en concepto de aportaciones y las adquisiciones que los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios realicen, estarán exentas del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces. La devolución de los inmuebles aportados que efectúe el Fondo, cuya emisión se haya declarado fallida, se considerará exenta del Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Raíces, siempre y cuando dicha transferencia sea a favor del partícipe que los aportó.

Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Inversión, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones

No obstante, lo anterior, la Gestora está obligada a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta por ejercicio o período impositivo de cada Fondo de Inversión que administre.

21.2 Régimen Tributario de los Partícipes

Los ingresos, réditos o ganancias provenientes de las cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados tendrán el tratamiento a que se refiere el numeral 5) del artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás leyes aplicables.

Todos los ingresos, réditos o ganancias provenientes de Cuotas de Participación en el Fondo 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 Casa de Corredores de Bolsa realice cualquier pago al Partícipe, de conformidad con la ley

La Gestora llevará control en forma mensual de lo pagado a cada partícipe y de la suma del valor de las cuotas de participación que cada partícipe posea en igual período. Al final del ejercicio fiscal la Gestora calculará lo efectivamente pagado a cada partícipe.

22. 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.hencorgestora.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 de Colocación de Cuotas de Participación y Contrato de Suscripción de Cuotas	Cuando se aprueben
Hechos Relevantes	Cuando ocurran
Propiedad de Acciones de Entidades en las cuales Circunstancialmente el Fondo sea Controlador	Cuando Ocurran

22.1 Derechos de los Participes

La participación en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO 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 de Colocación de Cuotas de Participación.
- Conocer información esencial o hechos relevantes de la Gestora o del Fondo, la cual se detalla en la sección 20 de este Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación; 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.

22.2 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.

22.3 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 DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO. Para cumplir ese objetivo, la Gestora mantendrá en su sitio web (www.hencorpgestora.com) la siguiente información para consulta:

- a) El Reglamento Interno 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 DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
- d) Ficha técnica del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO;
- 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).

22.4 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.

22.5 Información al futuro partícipe de las consecuencias en el caso de que no se alcance el patrimonio del Fondo

En caso el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno no alcance el patrimonio mínimo del Fondo en un plazo de seis meses contado desde la fecha en el que el Fondo sea asentado en el Registro, según definido en el Artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora deberá notificar a la Superintendencia del Sistema Financiero a más tardar el día hábil siguiente al plazo inicial el incumplimiento a dicho artículo, quien por resolución razonada podrá otorgar un plazo no mayor a ciento ochenta días para su cumplimiento.

En caso de que el Fondo no logre cumplir con el requerimiento mínimo del patrimonio del Fondo en el plazo de prorroga otorgado, la Gestora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero y a los partícipes con los que cuente el Fondo de la liquidación anticipada del mismo, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 103 de la Ley de Fondos de Inversión.

23 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
- Copa 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
Mensual	Informe Mensual ⁶	Página Web
Mensual	Informe de Avance Obra del Proyecto ⁷	Página Web
	Informe de Clasificación de Riesgo	
	Estados Financieros Auditados Semestrales	
Semestral	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web
	Informe Anual ⁸	Periódico de circulación nacional
Anual	Informe Anual ⁸	Página Web
Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web
		Correo Electrónico

24 Información Relevante.

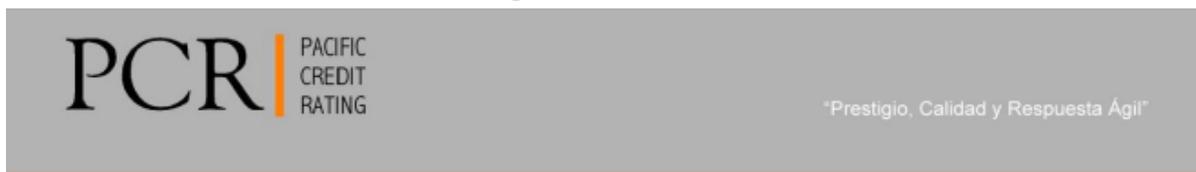
Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A. pondrá a disposición de los inversionistas, toda la información relevante en su sitio Web www.hencorpgestora.com en la sección de Hechos Relevantes.

⁶ El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 60 de las NDMC-19 e información detallada en el Anexo 6 de las NDMC-19.

⁷ El informe de avance de obra del proyecto incluye la información requerida en el Anexo 4 de las NDMC-19.

⁸ El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 59 de las NDMC-19.

Anexo 1 – Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO

Comité No. 258/2024

Informe con Estados Financieros intermedios al 30 de junio de 2024

Fecha de comité: 11 de diciembre de 2024

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Fondos de Inversión / El Salvador

Equipo de Análisis

Jennifer Veliz
jveliz@ratingspcr.com

Adrián Pérez
aperez@ratingspcr.com

(+503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	dic-23	jun-24
Fecha de comité	14/10/2024	11/12/2024
Riesgo Integral	SV 2+f	SV 2+f
Riesgo Fundamental	SV AA-f	SV AA-f
Riesgo de Mercado	SV 2	SV 2
Riesgo Fiduciario	SV AA f	SV AA f
Perspectiva	Estable	Estable

Significado de la clasificación:

Perfil del Fondo A: Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión agresivo, con aceptación de riesgo para obtener mayores niveles rentabilidad, pero con una probabilidad mayor de pérdidas inesperadas o con considerables niveles de severidad.

Riesgo Integral 2: Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor

Riesgo Fundamental AA: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son altos. En esta categoría se incluirán aquellos Fondos de inversión que se caractericen por invertir de manera consistente y mayoritariamente en valores, bienes y demás activos de alta calidad crediticia. El perfil de la cartera deberá caracterizarse por mantener valores bien diversificados y con prudente liquidez.

Riesgo de Mercado 2: Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado.

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

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

Racionalidad

En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar las clasificaciones **sv2+f** al Riesgo Integral, **svAA-f** al Riesgo Fundamental, **sv2** al Riesgo de Mercado y **svAAf** al Riesgo Fiduciario del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno** con perspectiva "**Estable**", con información financiera intermedia al 30 de junio de 2024. La clasificación se fundamenta en el perfil del Fondo, cuyo objetivo es invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a la venta y arrendamiento. Además, se valoran los controles implementados por la Gestora para mitigar los riesgos de mercado, así como el respaldo del grupo financiero Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., y su sólido posicionamiento en el sector.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **El objetivo del Fondo es el Desarrollo Inmobiliario dirigido a la venta o arrendamiento de propiedades.** El Fondo tiene como objetivo invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en El Salvador, ya sea para su conclusión, venta o arrendamiento, cumpliendo con las condiciones del Reglamento Interno. Además, puede invertir en títulos valores autorizados por la SSF y productos bancarios, clasificándose como un fondo de mediano a largo plazo.
- **Políticas de inversión alineado con la naturaleza del Fondo.** En opinión de PCR, la Política de Inversión en Activos Inmobiliarios establece un marco robusto al incluir diversos tipos de proyectos, como residenciales, comerciales e industriales, lo que permite una adecuada diversificación y mitigación de riesgos. Las múltiples modalidades de generación de flujos, como ventas y alquileres, fortalecen la estabilidad financiera del Fondo. El establecimiento de criterios de elegibilidad, límites de concentración por arrendatario y por inmueble, así como una política clara de subarrendamiento, son medidas que mitigan algún tipo de riesgo asociado.
- **Las proyecciones financieras anticipan retornos sólidos para los inversionistas.** PCR considera que la estrategia de inversión y la estructura financiera del Fondo son sólidas para alcanzar objetivos y generar atractivos retornos. Entre 2025 y 2061, el Fondo invertirá en complejos habitacionales y centros comerciales en áreas de alto potencial, desarrollando proyectos escalonadamente. Los ingresos provendrán de la venta de apartamentos y arrendamientos, con emisiones de cuotas por US\$18.42 millones y deuda de US\$52.03 millones, logrando un apalancamiento de 2.82 veces y un retorno proyectado del 21.40%. La primera inversión será en una torre de 18 unidades habitacionales con un costo de US\$7.87 millones, con finalización prevista para agosto de 2025 e ingresos por ventas estimados en US\$13.53 millones, generando rendimientos de US\$5.57 millones, equivalente a un retorno del 450% sobre las cuotas emitidas.
- **Estrategia de mitigación del Riesgo de Mercado en el Fondo.** PCR estima que el Fondo implementará medidas adecuadas para mitigar riesgos, como la diversificación y monitoreo constante del mercado para reducir el riesgo de precio, además de límites prudenciales y evaluaciones anuales para gestionar el riesgo de liquidez. Para mitigar la desocupación, el Fondo empleará análisis de mercado, estrategias de marketing y reservas financieras que cubran vacantes. Estas prácticas buscan asegurar la sostenibilidad de los rendimientos. El riesgo de precio se gestiona mediante diversificación y monitoreo; el de liquidez con límites y evaluaciones; y la desocupación con análisis, marketing y reservas.
- **Administradora del Fondo tiene respaldo del grupo Hencorp G Holding, S. de R. L, además de la amplia experiencia en 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 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 65 miles, a un valor nominal de US\$10.00 cada una.
- **Trayectoria de la Gestora.** Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. se registró en la Superintendencia del Sistema Financiero en julio de 2020 y recibió autorización para operar en febrero de 2022, cumpliendo con la Ley de Fondos de Inversión de El Salvador. A junio de 2024, la gestora posee el primer lugar de participación en el mercado de fondos de inversión, representando el 49.4% del patrimonio total.

Factores claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Incremento en la rentabilidad del Fondo de Inversión.
- Mayor diversificación en los tipos de proyectos inmobiliarios y ubicaciones geográficas para reducir el riesgo de concentración.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

- Disminución en el valor o la calidad de los activos del fondo, ya sea por depreciación o condiciones del mercado.

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 6 de noviembre de 2023. 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 de la gestora:** estados financieros auditados correspondientes del 31 de diciembre de 2021 a 2023 y estados financieros intermedios a junio de 2023 y 2024.
- **Riesgo Fundamental:** Prospecto del Fondo de Inversión, y Modelo proyectado del portafolio de inversiones.
- **Riesgo de Mercado:** Política y medidas de riesgo de mercado
- **Riesgo de Liquidez:** Política y medidas de riesgo de liquidez

- **Riesgo Fiduciario:** Información de la sociedad administradora, grupo financiero, personal a cargo del fondo, custodia y políticas de gobierno corporativo.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** A la fecha de análisis, no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.
- **Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la evolución del sector inmobiliario, la concentración por los arrendadores, así como el riesgo de valorización de los inmuebles. Asimismo, se hará la evaluación de los indicadores de duración del fondo de inversión, y a los impactos que pudiese tener en el portafolio el riesgo soberano.

Hechos relevantes

Al cierre de junio 2024 no se presentaron hechos relevantes de consideración para el informe de calificación.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico estimado para 2024, el cual se ubicaría en 2.6% en 2024, y continuando con la tendencia de desaceleración por tercer año consecutivo. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por un crecimiento más robusto de la economía de Estados Unidos. Las tasas de interés de referencia han iniciado un descenso más lento de lo previsto debido a las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024, lo que ayudaría a que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento de lo previsto inicialmente. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

El fenómeno climático "La Niña" sigue siendo una de las problemáticas más importantes en la región para las economías en 2024. Se estima que continúe afectando las condiciones meteorológicas con una mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar disrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio de 2024 indican que "La Niña" ha sido el principal fenómeno climático con mayor influencia en las condiciones económicas globales.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran condiciones financieras mundiales más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de la economía de China, que afectaría a las exportaciones de la región, aunado al efecto por el cambio climático. En contraposición, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría contrarrestar los efectos negativos y tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con una tasa de 3.9%, mostrando crecimiento más moderado con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, para Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica; a pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4%, manteniendo una relativa estabilidad macroeconómica y supeditado a una moderación de la inflación.; mientras que, El Salvador crecería en 3.2%, ante reformas económicas y fiscales estructurales. Adicionalmente, Guatemala estima un crecimiento de 3%, registrando un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Finalmente, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento con una tasa estimada de 2.5%, explicada por el cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las exportaciones e importaciones estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales. Se espera que a medida la FED continúe con el proceso de reducción en las tasas de interés de referencia, la economía estadounidense alcance una mayor dinámica de crecimiento.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes, manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y efectos adversos por el cambio climático, que continúan siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

Desempeño Económico

Al primer semestre de 2024 la actividad económica del país, medida a través del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), presentó un decrecimiento al registrar una variación anual de -2.08%. Este comportamiento ha sido influenciado por menor actividad en rubros fundamentales para la economía, como el sector construcción, que muestra una variación interanual negativa de 16.1%. Por su parte, el Producto Interno Bruto (PIB) registró un aumento de 2.6%, al primer trimestre del año, por debajo del rango proyectado por el Banco Central de Reserva para 2024 (3.0% - 3.5%).

Por su parte, la inflación medida a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ha moderado y colocado en niveles controlados, posterior al efecto inflacionario global. Aunque el índice general ha bajado hasta colocarse en 1.48% a junio de 2024; algunos sectores aún permanecen en niveles altos, como el de restaurantes y hoteles (5.53%), alimentos y bebidas no alcohólicas (3.63%) y salud (2.53%). El pronóstico del BCR para 2024 es que el índice oscile entre 0.5% y 1.0% debido a factores como el comportamiento del precio internacional del petróleo y sus derivados, la continuidad de proyectos de diversificación de la matriz energética impulsados por recursos renovables, lo que permitirá mantener bajos los precios de la electricidad, así como una moderada disminución en los precios de los alimentos.

Con respecto al sistema financiero regulado, la cartera de préstamos neta registró un crecimiento de 5.69% (US\$999 millones), totalizando los US\$18,558 millones, similar al crecimiento promedio de los últimos cinco cierres anuales (5.73%). En cuanto a los depósitos, totalizaron en US\$19,011 millones, con un aumento interanual de 4.15% (US\$758 millones); mientras que, el spread financiero se ubicó en 2.51%, mayor respecto a junio de 2023 (2.20%).

En cuanto a la situación fiscal del país, el Sector Público No Financiero (SPNF) a junio de 2024 registró un déficit fiscal de US\$157.0 millones, mayor al registrado a junio de 2023 (US\$34.2 millones). Cabe aclarar que el déficit a junio de 2024 no incluye la deuda previsional, dado que a partir de la reforma al sistema de pensiones en abril de 2023 se dejó de incluir como parte del SPNF. El comportamiento del déficit se explica por el aumento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron un incremento de 12.1% debido al aumento de gastos corrientes (12.0%) y gastos de capital (12.7%). Por su parte, los ingresos corrientes registraron un incremento de (8.9%), impulsados por los ingresos tributarios netos (11.0%) y por el superávit de operación de Empresas Públicas (33.5%).

Adicionalmente, la balanza comercial reportó un déficit de US\$4,580 millones, aumentando en 5.4% (US\$232.8 millones) como resultado del ligero incremento en las importaciones (+0.04%) y la reducción en las exportaciones (6.7%). El comportamiento en las exportaciones ha estado influenciado por la industria manufacturera de maquila con una disminución de 26.5%, aunado al comportamiento estable de las importaciones, que fueron impulsadas principalmente por las industrias manufactureras (+2.2%).

En cuanto a aspectos sociales, el país ha tenido avances significativos en términos de seguridad y control de la criminalidad, lo que genera un ambiente propicio para el desarrollo de negocios; sin embargo, se han tenido retrocesos en temas como transparencia, percepción de la corrupción y confianza en sistemas democráticos. Adicionalmente, se necesita mantener un crecimiento económico sostenible que permita continuar con la lucha por la erradicación de la pobreza y la alta vulnerabilidad frente a eventos climáticos.

Finalmente, las expectativas de crecimiento económico se mantienen moderadas. Para 2024, el BCR proyecta una tasa de crecimiento real del PIB en un rango del 3.0% al 3.5%, que será impulsado principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo que es promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, que se espera favorezca a las exportaciones. El Salvador tiene como uno de los principales desafíos controlar los niveles de endeudamiento y robustecer los niveles de liquidez del país para afrontar sus compromisos financieros.

Sector Fondos de Inversión

A junio de 2024, los fondos de inversión en El Salvador presentan un panorama de creciente diversificación y un crecimiento moderado. Actualmente, cuatro entidades autorizadas gestionan estos fondos, desempeñando roles clave en el sector financiero del país. Hencorp Gestora lidera el mercado con una participación del 49.4% del patrimonio total, seguida por Atlántida Capital con un 40.1%. Banagrícola ocupa el tercer lugar con un 5.4%, mientras que SGB se sitúa en cuarto lugar con un 5.2%.

El mercado cuenta con once fondos en total, frente a los nueve registrados en junio de 2023. De estos, seis son fondos de inversión abiertos (cuatro de corto plazo y dos de mediano plazo) y cinco son fondos cerrados, que incluyen dos fondos inmobiliarios, dos fondos de capital de riesgo y un fondo de renta fija. Atlántida Capital destaca por ofrecer la mayor variedad y cantidad de fondos de inversión en El Salvador.

El patrimonio consolidado de los fondos ascendió a US\$1,345.45 millones, lo que representa un incremento del 152.9% (+US\$813.55 millones) respecto a junio de 2023. Este crecimiento se debe al dinamismo y aceptación de estos fondos en el país. Se incorporaron el Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija I y el Fondo de Inversión Inmobiliario Hencorp

Growth, sumando US\$636.75 millones. El aumento también se ha visto respaldado por el desempeño positivo de la mayoría de los fondos. Destacan, entre otros, el Fondo de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+ con un crecimiento de US\$51.53 millones (+57.32%), y el Fondo de Inversión Abierto de Mediano Plazo con un incremento de US\$42.05 millones (+217.1%). El Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity también mostró un notable aumento de US\$25.33 millones (+1,313.4%).

En términos de rendimiento, los Fondos de Inversión Abiertos a Corto Plazo presentan un promedio del 4.69%, superior al 3.55% del período anterior. Los Fondos de Inversión Abiertos a Mediano Plazo tienen un rendimiento promedio del 6.20%, frente al 4.93% del año pasado. Los Fondos de Inversión Cerrados, aunque con mayor riesgo, destacan con un rendimiento promedio del 7.61%.

Finalmente, el sector de fondos de inversión en El Salvador ha emergido como una opción atractiva para diversos perfiles de inversionistas, destacándose por sus competitivas tasas de retorno y la diversificación en el mercado de capitales. El notable crecimiento, especialmente en los fondos cerrados, refleja la confianza y el interés creciente en estos instrumentos financieros.

Reseña y descripción del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, gestionado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., está en proceso de autorización por parte de la SSF para iniciar operaciones. El análisis de riesgo se basa en su política de inversión, política de liquidez, la capacidad del equipo administrativo y otra información cualitativa disponible.

El objetivo del Fondo es invertir principalmente en proyectos inmobiliarios en El Salvador, ya sea para su conclusión, venta o arrendamiento, cumpliendo con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno. Asimismo, puede invertir en títulos valores autorizados por la SSF, tanto del sector público como privado, y en productos bancarios. Según su política de inversión, se clasifica como un fondo de mediano a largo plazo.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FONDO	
RIESGO	DESCRIPCIÓN
Tipo de Fondo	Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario
Tipo de Inversionista objetivo	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 agresivo, es decir, inversionista con tolerancia alta al riesgo, dispuesto a asumir pérdidas y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y 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\$ 100,000,000.00 y contará con un máximo de 100,000 cuotas emitidas. 4) El Fondo de Inversión Cerrado De Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno distribuirá beneficios con una periodicidad trimestral, en función de las disposiciones establecidas en la Política de Distribución de Beneficios.
Gestora	Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Comercializadora	Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Plazo del Fondo	El Fondo tendrá un plazo de hasta treinta y cinco (35) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.
Objeto del Fondo	El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.
Características de la Inversión	Mediano a Largo Plazo
Porcentaje máximo de participación de partícipes	Hasta el 99.99% de las cuotas de participación
Moneda de Negociación	Dólares de los Estados Unidos de América

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

ESTRUCTURA DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO



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

Política de Inversión en Activos Inmobiliarios

En opinión de PCR, la Política de Inversión en Activos Inmobiliarios establece un marco robusto al incluir diversos tipos de proyectos, como residenciales, comerciales e industriales, lo que permite una adecuada diversificación y mitigación de riesgos. Las múltiples modalidades de generación de flujos, como ventas y alquileres, fortalecen la estabilidad financiera del Fondo. El establecimiento de criterios de elegibilidad, límites de concentración por arrendatario y por inmueble, así como una política clara de subarrendamiento, son medidas que mitigan algún tipo de riesgo asociado. A continuación, se destacan los principales puntos de la política:

Tipo de Proyectos Inmobiliarios

Una vez finalizada su construcción, los Proyectos Inmobiliarios podrán ser destinados al arrendamiento o venta, específicamente en los siguientes rubros: residenciales, agrícolas, comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas, rurales o industriales y arrendar o vender sus distintos espacios a personas naturales o jurídicas. Para cada tipo de proyecto inmobiliario, se considerará como límite mínimo de inversión el cero por ciento (0.00%) en relación del activo del Fondo y tendrá como límite máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Fondo.

Modalidades de Generación de Flujos

Ventas de Inmuebles, Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.

Criterios Mínimos de elegibilidad de los proyectos de desarrollo inmobiliario

Se considerará la ubicación geográfica del proyecto inmobiliario evaluando la plusvalía esperada en la zona, la cercanía con servicios y el desarrollo esperado, de acuerdo con la evaluación de uno o más especialistas en la materia. No se establecerán montos mínimos a la inversión en un inmueble. En caso de que el proyecto inmobiliario haya iniciado previo a la compra por parte del Fondo, las construcciones deberán reflejar buen estado de desarrollo, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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. Según el Art. 35 de la NDMC-19, cuando el Fondo explote sus bienes inmuebles por medio de arrendamientos deberá seguir lo establecido por la NDMC-17, es este 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, 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

En las etapas en las que el Fondo se encuentre ejecutando más de un proyecto inmobiliario, un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) con relación al activo del fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%).

El límite de concentración en un solo inmueble podrá ser temporalmente superado siempre y cuando el Fondo se encuentre desarrollando un solo proyecto (que podrá darse al inicio del proyecto con la adquisición del inmueble o en la etapa final del proyecto cuando solo se encuentre con una matrícula disponible para la venta). Un proyecto podrá contar con un solo inmueble o matrícula desde el día en que adquiera el inmueble hasta el día en que se constituya el régimen de condominio, se realice una parcelación, desmembración en cabeza de su dueño, división de matrículas, o cualquier otro procedimiento que segmente o divida la matrícula inicialmente adquirida por el Fondo.

En el caso en el cual el Fondo desarrolle un proyecto inmobiliario para el arrendamiento, posterior a la conclusión de la construcción, un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) con relación al activo 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 geográfica¹ será en función del límite vigente en cada momento del tiempo que sea establecido por el Banco Central de Reserva. A la fecha de constitución 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%). Este límite será aplicado una vez los inmuebles hayan finalizado su construcción y la explotación del bien mueble sea por medio de arrendamientos.

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%).

Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles

En el caso el Fondo adquiera un inmueble para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que tenga como finalidad el arrendamiento, posterior a su conclusión, la Gestora podrá efectuar con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones al inmueble construido. 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.

Política de Inversión en Instrumentos Financieros

La calificadora observa que, la política de inversión del Fondo en instrumentos financieros está claramente delineada en la diversificación, liquidez y gestión del riesgo. De igual manera, el fondo tiene flexibilidad para asignar activos en diferentes sectores, lo que permite una adecuada administración del portafolio en función de las oportunidades de inversión disponibles. Las restricciones establecidas garantizan que las inversiones se realicen dentro de parámetros prudentes, contribuyendo a la estabilidad y el rendimiento del fondo a lo largo del tiempo.

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

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno podrá invertir en lo siguiente:

¹ División distrital de cada uno de los municipios de El Salvador.

RESUMEN POLÍTICA DE INVERSIÓN

	Mínimo	Máximo	Base
Por grado de liquidez			
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados de América (US\$30.000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo.	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Titulos financieros (Locales)			
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Papel Bursátil	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Clasificación de riesgo (Escala Local)			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Clasificación de riesgo (Escala Internacional)			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Sector Económico			
Servicios	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Comercio	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Finanzas	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Industrial	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo

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

Política de Endeudamiento y Liquidez

Las políticas de endeudamiento y liquidez del Fondo se caracterizan por su enfoque conservador y riguroso, en línea con las normativas aplicables para preservar su estabilidad financiera. En cuanto al límite sobre el endeudamiento, se establece que las obligaciones no superen el doble del patrimonio, lo que permite una gestión adecuada del riesgo financiero. Adicionalmente, la política de liquidez exige la disponibilidad de recursos suficientes para cubrir al menos doce meses de costos operativos, garantizando así la capacidad del Fondo para hacer frente a sus compromisos a corto plazo.

Política de Endeudamiento

En cumplimiento con el Art. 37 de la NDMC-19, 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 de colocación de cuotas de participación.

Los activos del Fondo sólo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno. Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.

En el caso de aquellas actividades 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 de Desarrollo Inmobiliario 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 Liquidez

Instrumentos Financieros

Por su naturaleza, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno deberá mantener una liquidez mínima equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00), se entenderá como liquidez sus recursos en la caja, depósitos bancarios y en valores de alta liquidez y bajo riesgo. Para estos efectos, se entenderá que los valores de alta liquidez y bajo riesgo son los que cumplen con los siguientes requisitos:

- a) Que los valores tengan plazo al vencimiento menor a 365 días.
- b) Que puedan ser recibidos como garantía en operaciones pasivas.
- c) Que su precio de mercado pueda ser obtenido a través de una o varias fuentes proveedoras de precio, un sistema de información Bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia, o que en su defecto pueda ser obtenido de una metodología previamente establecida u otra fuente confiable de precios; y
- d) También se considerarán líquidas las inversiones en Letras del Tesoro de El Salvador, emitidas por el Estado de El Salvador y los Certificados Negociables de Liquidez emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Activos Inmobiliarios

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

- i. Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno;
- ii. Las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos para las que fueron adquiridas; y,
- iii. 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-17.

Análisis del Fondo

Dado que el Fondo se encuentra en proceso de colocación, el análisis financiero y económico se basa en las proyecciones para el periodo 2025-2029.

Resultados Financieros

Los ingresos operativos proyectados para el periodo totalizarán en promedio US\$17.0 millones, provenientes principalmente de la venta de inmuebles, y en menor medida, de arrendamientos y cuotas de mantenimiento (CAM). El mayor ingreso se alcanzará en 2027, impulsado por la venta de inmuebles de tres proyectos principales.

Por su parte, los costos y gastos operativos totalizarán US\$12.7 millones, compuestos por los costos de venta de los proyectos inmobiliarios, así como por gastos de administración, operación, publicidad y mantenimiento. El indicador de eficiencia operativa promedio se ubicará en 1.6%, mientras que el margen operativo en 25.3%.

El Fondo proyecta una utilidad neta promedio de US\$4.1 millones, lo que equivale a un margen neto del 24.3%. Los indicadores de rentabilidad proyectados muestran estabilidad. El retorno sobre activos (ROAA) se ubica en 18.4%, mientras que el retorno sobre patrimonio de 48.0%.

Análisis del Balance General

Los activos totales del Fondo alcanzarán US\$22.4 millones, con la mayor parte correspondiente al activo fijo neto de los proyectos inmobiliarios en desarrollo, el cual representará US\$19.9 millones. Asimismo, el Fondo estima mantener disponibilidades en caja por US\$1.0 millones.

En cuanto a los pasivos, estos se proyectan en US\$13.8 millones, integrados principalmente por préstamos bancarios destinados al desarrollo de los proyectos, los cuales tendrán una tasa de interés del 8.00%.

El patrimonio del Fondo estará compuesto por cuotas de participación por US\$7.3 millones y utilidades acumuladas de US\$1.7 millones. En cuanto a la solvencia, se observa un apalancamiento de 1.6 veces y el apalancamiento de la deuda respecto a las cuotas de participación será de 134.9%.

El desempeño proyectado del Fondo refleja un adecuado equilibrio entre ingresos y costos operativos, respaldado por una estrategia enfocada en la venta de inmuebles como principal fuente de ingresos. No obstante, la gestión del nivel de apalancamiento será un factor clave para mantener la estabilidad financiera y garantizar la generación de valor para los inversionistas.

Análisis de Riesgo Fundamental

www.ratingspcr.com

Página 9 de 14

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. presenta un Informe Integral de Riesgos que abarca cuatro etapas: identificación, medición, control y monitoreo. La identificación documenta riesgos financieros, operativos, legales y estratégicos; la medición cuantifica su impacto. El control implementa medidas para cumplir políticas y prevenir efectos adversos, y el monitoreo asegura un seguimiento continuo de la exposición a riesgos.

La gestión de riesgos se basa en principios clave, como la administración específica para evitar conflictos de interés, el cumplimiento de normativas, la diversificación de inversiones y la promoción de una cultura de gestión de riesgos, garantizando así la solidez de la entidad en el entorno financiero.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito implica pérdidas por incumplimiento o deterioro de la calificación del emisor. Su gestión incluye identificar variables de riesgo, establecer límites de concentración, monitorear la cartera, supervisar la calidad de la exposición, evaluar el valor de recuperación y aplicar medidas para reducir la exposición.

Desarrollos Inmobiliarios

PCR considera que la estrategia de inversión, el apalancamiento y la estructura financiera del Fondo proporcionan una base sólida para alcanzar los objetivos establecidos en cada proyecto, generando flujos suficientes y asegurando retornos atractivos para los inversionistas.

Con base en el modelo financiero del fondo (2025-2061) y en línea con su objetivo, el fondo invertirá en proyectos inmobiliarios principalmente en complejos habitacionales y en menor medida en centros comerciales, los cuales deben cumplir sus políticas de inversión, asimismo, estará ubicados en lugares de gran potencial económico. Es de señalar que, los proyectos se desarrollarán de forma escalonada.

Los ingresos se generarán a través de la venta de apartamentos; el cobro de arrendamientos y por Mantenimiento de Áreas Comunes (CAM por sus siglas en inglés), (ambos en el caso del centro comercial). Se emitirán cuotas de participación por un total de US\$18.42 millones, complementadas con una deuda financiera de US\$52.03 millones, lo que resulta en un apalancamiento de 2.82 veces, manteniendo una adecuada solvencia financiera. Los rendimientos proyectados suman US\$86.06 millones, equivalentes a un retorno de dividendos del 21.40%, lo que garantiza buenos retornos para los inversionistas, en línea con la naturaleza de un fondo cerrado.

Proyecto de Inversión #1

El Fondo de inversión destinará su primera inversión a este proyecto, cumpliendo con las políticas del reglamento interno. Durante el primer año de emisión, se espera un saldo de US\$1.60 millones en cuotas de participación, que serán invertidos en un solo proyecto inmobiliario: la construcción de una torre de 18 unidades habitacionales ya reservadas. El costo inicial de la construcción será de US\$7.87 millones, equivalente al 20.33% de las cuotas emitidas, mientras que el resto será financiado mediante un préstamo bancario y anticipos de los clientes. El fondo mantendrá una liquidez en la caja del 0.79% de los activos, y el apalancamiento bancario del proyecto será de 3.07 veces, indicando que la mayor parte del financiamiento provendrá del préstamo.

Se estima que la construcción finalizará en agosto de 2025. Tras finalizar, los ingresos por la venta de apartamentos se generarán en un periodo de 5 meses, acumulando US\$13.53 millones. Los rendimientos del proyecto se estiman en US\$5.57 millones, lo que equivale a un retorno del 450% sobre las cuotas emitidas, proporcionando holgados retornos a los inversionistas durante la operación.

A continuación, se describen las características generales del primer proyecto a ser desarrollado por el FIDIHV01:

- **Nombre del proyecto:** Barefoot.
- **Desarrollador:** Desarrollo Urbano, S.A. de C.V. (Grupo Bambú)
- **Descripción:** una torre de apartamentos de seis niveles, con dieciséis unidades habitacionales, distribuidos entre los niveles 2 al 4, y contará con 2 penthouse ubicados en el nivel 5 de la torre, además ofrecerá spa, gimnasio, casa club, espacio para yoga, piscina, acceso a la playa, entre otros.
- **Área del inmueble a ser adquirido:** 3,057.00 m²
- **Valúo:** US\$ 1.21 millones
- **Presupuesto de construcción:** US\$ 7.86 millones
- **Ubicación:** el proyecto inmobiliario barefoot se encuentra ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, distrito municipal de Chiltiupán, municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad.

Análisis del Riesgo de Mercado

PCR estima que el Fondo de Inversión Inmobiliario implementará medidas adecuadas para mitigar los riesgos de mercado. El Fondo aborda el riesgo de precio mediante la diversificación de su cartera y el monitoreo del mercado, mientras que gestiona el riesgo de liquidez estableciendo límites prudenciales y evaluaciones anuales de su situación financiera. Asimismo, la estrategia para mitigar el riesgo de desocupación incluye análisis de mercado, estrategias de marketing, y reservas financieras para cubrir gastos durante periodos de vacantes. En conjunto, estas prácticas posicionan al Fondo para generar rendimientos sostenibles para los inversionistas. A continuación, se presentan los riesgos asociados:

Riesgo de Precio

El riesgo de precio se refiere a la posible depreciación de los inmuebles en la cartera debido a cambios en el mercado, como variaciones en tasas de interés, condiciones sociodemográficas o crisis globales. Para mitigar este riesgo, el Fondo sigue estas políticas: diversificación geográfica y por tipo de propiedad, análisis del potencial de crecimiento de cada inmueble, monitoreo constante de los precios y evaluación anual de la tendencia de valor de los activos.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad del Fondo para cumplir con sus obligaciones contractuales, incluyendo necesidades transitorias y pagos de mantenimiento. Para gestionarlo, la Gestora establece límites en depósitos a plazo y liquidez, conforme a las Normas Técnicas y la Política de Liquidez del Reglamento Interno. De igual forma, la Gestora evalúa anualmente el riesgo, asegurando que la relación entre activo circulante y pasivo circulante (sin incluir préstamos a largo plazo) sea superior a uno.

Riesgo de Desocupación

La desocupación de inmuebles representa un riesgo crítico para un Fondo de Inversión Inmobiliario, provocado por recesiones económicas, exceso de oferta, obsolescencia y cambios demográficos. Esta situación puede generar pérdida de ingresos por alquiler y costos adicionales que afectan los rendimientos. Para mitigar este riesgo, La Gestora realizará análisis de mercado para identificar áreas con alta demanda e implementará estrategias de marketing para atraer inquilinos. Además, gestionará relaciones efectivas con ellos y mantendrá reservas financieras para cubrir gastos durante periodos de desocupación. Asimismo, se simularán escenarios anualmente para evaluar el impacto en los flujos de caja.

Otros potenciales riesgos a los que está expuesto el fondo

PCR contempla que el Fondo de Inversión implementará medidas efectivas para gestionar sus riesgos. La póliza TODO RIESGO de una aseguradora con calificación AA- mitiga el riesgo de siniestro, protegiendo la estructura ante posibles daños. En cuanto al riesgo de contraparte, el Fondo establece contratos claros y límites de exposición, lo que reduce las pérdidas por incumplimiento. Para la gestión de liquidez, mantiene depósitos en bancos con clasificación AA (slv) o superior y limita la concentración en una sola entidad. La Gestora también implementará políticas para abordar el riesgo operativo, garantizando una adecuada identificación y mitigación de deficiencias. Finalmente, el riesgo cambiario está controlado, ya que todas las operaciones están denominadas en la misma moneda (dólares estadounidenses), eliminando la exposición a fluctuaciones de otras monedas. A continuación, se presenta cada riesgo y las medidas de mitigación correspondientes:

Riesgo de Siniestro

El riesgo de siniestro implica el posible daño a la estructura o edificio, lo que podría generar costos significativos o incluso detener la construcción. Estos riesgos pueden surgir de terremotos, huracanes, inundaciones, incendios, huelgas, vandalismo y otros eventos similares. Para mitigar este riesgo, el Fondo cuenta para el Proyecto de Inversión #1, una póliza TODO RIESGO de una aseguradora con una buena calificación de riesgo (AA-), lo que reduce el impacto económico para los participantes del Fondo.

Riesgo de Contraparte

Actividades Inmobiliarias

El riesgo de contraparte se refiere a la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento de obligaciones por parte de la entidad involucrada en transacciones inmobiliarias. Este riesgo puede surgir por situaciones de iliquidez, insolvencia o acciones ilegales de una de las partes. Para mitigar este riesgo, el Fondo implementa prácticas como establecer contratos sólidos que detallen responsabilidades y penalidades, definir límites de exposición a contrapartes para evitar dependencia excesiva, y realizar un monitoreo constante de las obligaciones de las contrapartes. También se evalúa la posibilidad de solicitar garantías adicionales, como avales, para respaldar los compromisos de las partes.

Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo

En la gestión de liquidez, el riesgo de contraparte se manifiesta cuando el Fondo no puede retirar fondos en el tiempo y forma requeridos debido al incumplimiento de la entidad. Para mitigar este riesgo, el Fondo mantiene depósitos en bancos con clasificación de riesgo AA (slv) o superior, autorizados por la SSF. Además, se establece que no se debe mantener más del 70% de la liquidez en un solo banco. La Gestora verificará anualmente el cumplimiento de estas medidas.

Riesgo Operativo

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.

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.

Riesgo al tipo de cambio

El riesgo cambiario se refiere a la exposición de los instrumentos financieros a fluctuaciones en el valor de la moneda extranjera. En el caso del fondo, tanto los activos como los pasivos están denominados exclusivamente en dólares estadounidenses, lo que implica que no existen transacciones financieras sujetas a cambios en el valor de otras monedas. Por lo tanto, debido a la denominación en dólares, el valor de los instrumentos financieros no se verá afectado por fluctuaciones en monedas extranjeras.

Análisis de Riesgo Fiduciario

PCR considera que la gestora muestra una estructura sólida, procurando el cumplimiento normativo y la mejora continua en sus operaciones, lo que fortalece su posición en el mercado de fondos de inversión salvadoreño. Además, la gestora ha establecido una estructura de gobernanza con alto nivel académico y cuenta con experiencia en los ámbitos financieros y bursátiles, garantizando los intereses de sus partes relacionadas.

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. Es relevante destacar que la Gestora posee una participación del 49.4% en el patrimonio total de los fondos de inversión en el mercado, ocupando el primer lugar entre las Gestoras de Fondos en términos de participación.

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.

Situación Financiera de la Gestora

PCR considera que la Gestora ha mantenido una posición financiera sólida, evidenciada por el crecimiento en sus activos y patrimonio, lo que refleja su capacidad para gestionar fondos de inversión y atraer inversionistas. Además, presenta niveles bajos de deuda, lo que contribuye a su estabilidad. Se observan buenos ingresos en comparación con junio 2023 y un manejo eficiente de los gastos de operación, lo que indica que no solo está generando más ingresos, sino que también controla sus gastos de manera efectiva. Esto ha permitido a la gestora reportar utilidades, lo que es un indicador positivo de su rentabilidad y eficiencia operativa.

Los activos de la Gestora totalizaron US\$1,629.7 miles, con un incremento del 202.2% (US\$1,090.5 miles) en comparación con junio de 2023, impulsado por el aumento de activos corrientes, como efectivo, inversiones financieras y cuentas por cobrar. Los activos no corrientes también crecieron, principalmente por la adquisición de activos físicos e intangibles, incluidos programas informáticos especializados para la gestión de fondos en la nube.

Los pasivos sumaron US\$458.2 miles, reflejando un incremento de US\$454.6 miles debido al aumento en cuentas por pagar e impuestos. El patrimonio totalizó US\$1,171.5 miles, compuesto principalmente por capital social y resultados acumulados.

Los ingresos alcanzaron US\$1,222.8 miles (junio 2023; US\$1.0 miles), generados exclusivamente por servicios de administración de fondos. Los gastos de operación fueron de US\$507.2 miles (junio 2023; US\$20.89 miles), resultando en una utilidad del ejercicio de US\$508.9 miles.

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 rinden 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

acordes 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.

Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (US\$ MILES)					
Componente	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES	527.56	387.90	591.84	333.73	1,398.75
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	519.53	16.26	156.74	45.00	115.79
INVERSIONES FINANCIERAS	-	350.61	98.69	270.41	873.85
CUENTAS POR COBRAR NETAS	4.73	2.31	275.89	0.80	324.72
OTROS ACTIVOS	3.29	18.73	60.52	17.52	84.39
ACTIVOS NO CORRIENTES	23.66	189.64	242.45	205.47	230.95
ACTIVOS FÍSICOS E INTANGIBLES	23.66	145.14	225.95	190.97	214.45
INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	0.00	14.50	16.50	14.50	16.50
TOTAL DE ACTIVOS	551.22	547.55	834.29	539.21	1,629.70
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES	4.73	1.90	74.88	3.53	458.17
CUENTAS POR PAGAR	-	0.02	37.95	0.35	207.21
OTAS CUENTAS POR PAGAR	4.73	1.88	36.93	3.18	250.96
TOTAL PASIVOS	4.73	1.90	74.88	3.53	458.17
PATRIMONIO					
CAPITAL SOCIAL	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
RESERVAS DE CAPITAL	-	-	10.19	-	10.19
RESULTADOS POR APLICAR	-3.51	-4.36	96.78	-14.33	508.88
DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-3.51	-4.79	-	-
DEL PRESENTE EJERCICIO	-3.51	-1.28	101.57	-9.97	508.88
PATRIMONIO RESTRINGIDO	-	0.44	2.44	0.44	2.46
UTILIDADES	-	0.44	2.44	0.44	2.46
TOTAL PATRIMONIO	546.49	545.64	759.41	535.67	1,171.53
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	551.22	547.55	834.29	539.21	1,629.70

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

ESTADO DE RESULTADO HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (US\$ MILES)					
Componente	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
INGRESOS DE OPERACIÓN	-	-	263.43	1.00	1,222.77
INGRESOS POR SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	-	-	263.43	1.00	1,222.77
GASTOS DE OPERACIÓN	4.54	19.40	143.15	20.90	507.16
GASTOS POR COMERCIALIZACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN	-	-	1.15	-	0.43
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	4.54	19.30	139.84	20.76	495.24
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	-	0.10	2.16	0.14	11.49
RESULTADOS DE OPERACIÓN	-4.54	-19.40	120.28	-19.90	715.61
INGRESOS POR INTERESES	1.03	1.00	9.68	2.85	10.31
GANANCIAS NETAS EN INVERSIONES	-	17.43	10.66	7.07	1.90
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	-	5	-	507.16
OTROS GASTOS FINANCIEROS	-	-0.31	0	-	1.35
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVAS	-3.51	-1.28	145.62	-9.98	726.47
GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-	-	33.86	-	217.59
RESERVA LEGAL	-	-	10.19	-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS Y RESERVAS	-3.51	-1.28	101.57	-9.98	508.88

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.