



**REGLAMENTO INTERNO DEL  
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
DE DESARROLLO INMOBILIARIO  
HENCORP VIVIENDA CERO UNO**

**HENCORP** |  
G e s t o r a

**ENERO 2025**

## REGLAMENTO INTERNO 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

### 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

### 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

### 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.

## 2. Declaración de Veracidad

En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las catorce horas del día veinte de febrero del año dos mil veinticinco. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, notario 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 distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, 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 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 die del mes de diciembre de dos mil veintiuno, e inscrita en el Registro de Comercio al número **TREINTA Y OCHO** del libro **CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades el día veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno, de la cual consta que 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 dos numeral dos, de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), **declara y manifiesta que la información contenida en el Reglamento Interno del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO, así como la presentada en el presente Reglamento Interno 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 presente 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

### 3. Presentación del Reglamento

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

Atentamente,



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



## Índice

2.	Declaración de Veracidad.....	3
3.	Presentación del Reglamento .....	4
4.	Glosario.....	10
5.	Extracto del Reglamento Interno .....	13
	DENOMINACIÓN DEL FONDO Y GESTORA .....	13
	POLÍTICA DE INVERSIÓN .....	15
	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: .....	15
	POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS .....	15
	POLÍTICA DE INVERSIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	20
	POLÍTICA DE LIQUIDEZ.....	23
	POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO.....	24
	COMISIONES A COBRAR POR LA GESTORA ( <i>Comisión por Administración Comisión por Entrada al Fondo</i> ) .....	25
	INFORMACIÓN COMPARTIDA A LOS PARTÍCIPES .....	25
	COMITÉ DE VIGILANCIA .....	26
	PROCEDIMIENTO PARA EL AUMENTO Y DISMINUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO .....	27
6.	Aspectos Generales del Fondo.....	35
6.1	Gastos con Cargo al Fondo .....	38
6.2	Régimen Tributario del Fondo .....	43
6.3	Régimen Tributario de los Participes .....	43
6.4	Documentos Relativos al Fondo .....	44
7.	Aspectos Generales de la Gestora.....	44
8.	Información sobre la emisión y colocación de cuotas.....	48
9.	Proyecto de Construcción .....	53
9.1	Descripción del Proyecto Inmobiliario .....	53
9.2	Ubicación Geográfica del Proyecto .....	53
9.2	Ubicación Geográfica del Proyecto .....	53
9.3	Periodo de construcción y cronograma del proyecto.....	53
9.4	Información descriptiva del proyecto .....	54
9.4.1	Aspectos Técnicos .....	54
A.	Áreas del proyecto y cuadro de Valores .....	54
B.	Notas Estructurales .....	55
9.4.2	Aspectos Mercadológicos.....	56
9.4.3	Aspectos Legales .....	57
9.4.4	Aspectos Financieros .....	57
A.	Determinación del Punto de Equilibrio .....	57

B.	Estructura de Costos y Capital de la Emisión .....	58
C.	Presupuesto Técnico del Proyecto .....	58
9.4.5	Flujo del Proyecto .....	60
9.5	Autorizaciones y permisos vigentes .....	60
9.6	Mecanismos previstos para la comercialización y venta del proyecto .....	61
10.	Políticas relacionadas con el funcionamiento del Fondo de Desarrollo. ....	61
10.1	Política de inversión de los recursos y de diversificación de las inversiones .....	61
10.1.2	Política de Inversión en Activos Inmobiliarios .....	62
10.1.2	Inversión en el Primer Proyecto Inmobiliario del Fondo .....	69
10.1.3	Política de Inversión en Instrumentos Financieros .....	70
10.2	Política de valuación de las inversiones del Fondo de Desarrollo Inmobiliario .....	73
10.2.1	Política de Valuación de Instrumentos Financieros .....	73
10.2.2	Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios .....	73
10.3	Política de liquidez .....	75
10.4	Políticas de endeudamiento .....	76
10.5	Patrimonio Mínimo .....	77
10.6	Política de aumento de capital .....	77
10.7	Política de disminución de capital .....	78
10.8	Política sobre contratación de seguros .....	79
10.9	Política de Garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas para el Fondo de Desarrollo Inmobiliario .....	81
10.10	Política para la distribución de beneficios .....	81
10.11	Procedimiento y política para el aporte de inmuebles .....	83
11.	Otras Políticas de Gestión Adoptadas .....	84
11.1	Políticas sobre las operaciones del Fondo con personas relacionadas, el manejo de conflictos de interés y asignación de operaciones cuando se administren distintos fondos .....	84
11.2	Políticas, medidas y procedimientos cuyo objetivo sea la adecuada solución de conflictos de interés entre el Fondo de Desarrollo y su Gestora, tales como: inversiones y operaciones con personas relacionadas, operaciones entre Fondos de Inversión y operaciones entre el Fondo de Desarrollo y su Gestora .....	84
11.2.1	Conflictos de interés entre Fondos de Inversión .....	84
11.2.2	Procedimiento para solucionar conflictos de interés entre partícipes .....	86
11.2.3	Procedimiento para solucionar conflictos de interés entre los partícipes y la Gestora .....	86
11.3	Políticas de arrendamiento de inmuebles en general y a personas relacionadas, detallando si se permitirá el subarriendo y las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo .....	86
11.4	Política para la administración de atrasos en los arrendamientos .....	87
11.4.1	Gestión de cobro de arrendamientos y morosidad .....	88
11.4.2	Cuentas de dudosa recuperación .....	88
11.4.3	Administración de Depósitos de garantía y Alquileres .....	89
11.4.4	Arrendamiento a personas relacionadas .....	89
11.5	Política y lineamientos sobre remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles. ....	89

12. Controles y procedimientos.....	90
12.1 Procedimiento para la adquisición de los valores.....	90
12.1 Procedimiento de Atención al Partícipe.....	90
12.2 Procedimiento de Resolución de conflictos.....	91
12.3 Procedimientos para llevar a cabo la modificación a las Características de la Emisión.....	91
12.4 Normas de administración del Fondo.....	92
12.4.1 Procedimiento y plazo de la liquidación.....	92
A. Normas para la liquidación del Fondo.....	92
B. Liquidación de Fondos Cerrados.....	92
C. Facultades del liquidador de los Fondos Cerrados.....	93
12.4.2 Fecha en la que iniciará la venta de los inmuebles.....	93
12.4.3 Mecanismos de diversificación del efectivo en cuentas bancarias, recibido por la venta de inmuebles.....	93
12.4.4 Proceso para el pago de las cuotas de participación.....	94
12.4.5 Valuación para el pago de las cuotas de participación.....	94
12.4.6 Porcentaje máximo de honorarios respecto de los activos del Fondo que correspondería al liquidador.....	95
12.4.7 Política de Administración del Activo.....	95
12.4.8 Apertura y Manejo de Cuentas.....	96
13. Sistema de Custodia.....	97
Datos de Autorización en el Registro del Custodio.....	97
14. Plan de negocios del Fondo.....	97
14.1 Objetivos.....	97
14.2 Análisis FODA.....	98
14.3 Plan Financiero.....	98
15. Definición de la Estructura de Toma de Decisión del Fondo.....	99
16. Criterios de selección y renovación de profesionales.....	100
16.1 Auditor Externo y fiscal.....	100
16.2 Peritos Valuadores.....	101
16.3 Clasificación de Riesgo.....	101
17. Comité de Vigilancia.....	102
17.1 Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia.....	102
17.2 Periodicidad de reuniones.....	103
17.3 Remuneración del Comité de Vigilancia.....	103
18. Causas que originen el derecho a retiro.....	103
19. Régimen tributario aplicable al Fondo.....	104
20. Asamblea de Partícipes.....	104
20.1 Atribuciones de la asamblea ordinaria.....	105
20.2 Asambleas Extraordinarias.....	105
20.3 Convocatorias.....	105

20.4 Participantes de las asambleas .....	106
20.5 Quórum de asambleas .....	106
21. Derechos y obligaciones y comunicaciones para Partícipes. ....	107
21.1 Derechos y Obligaciones del Partícipe. ....	107
21.2 Mecanismos para informar al Partícipe .....	108
21.3 Publicaciones.....	109
21.4 Sitio Web de la Gestora. ....	109
22. Criterios Generales para la contratación de Profesionales, la rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión de eventuales conflictos de interés .....	109
22.1 Contratación de Terceros y/o Proveedores .....	109
a. Factores De Selección .....	109
22.2 Rendición de Cuentas de los profesionales contratados por el Fondo.....	110
22.3 Gestión de eventuales conflictos de interés .....	110
23. Información Financiera proyectada del Fondo de Desarrollo Inmobiliario .....	111
23.1 Estado de Situación Financiera .....	111
23.2 Estado de Resultados.....	111
23.3 Supuestos que respaldan la proyección .....	112
24. Situaciones que podrían afectar el comportamiento estimado de los flujos del proyecto .....	113
24.1 Carácter estimatorio de las Proyecciones Financieras .....	113
24.2 Riesgo de Siniestro.....	113
24.3 Riesgo de Ubicación.....	113
24.4 Riesgo de Financiamiento.....	113
24.5 Riesgo de Fallas o Atraso en la construcción .....	114
24.6 Riesgo de Mercado.....	114
24.7 Riesgo externos que afecten la construcción.....	114
24.8 Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto .....	114
25. 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 ...	114
26. Fuentes financiamiento a las que podría recurrir el Fondo de Desarrollo Inmobiliario en caso de no cumplir a cabalidad el plan de inversión y estructura de financiamiento .....	115
27. Mecanismos previstos para la comercialización y venta total o parcial del proyecto .....	116
28. Descripción de los riesgos e implicaciones para los inversionistas de que no se logre la realización del proyecto. ....	116
29. Método de cálculo utilizado para las proyecciones de los ingresos que espera obtener por la venta de los inmuebles .	117
30. Posibles situaciones que podrían afectar el comportamiento de las proyecciones realizadas, sus riesgos y la gestión respectiva de los mismos .....	118
30.1 Carácter estimatorio de las Proyecciones Financieras .....	118
30.2 Riesgo de Siniestro.....	118
30.3 Riesgo de Ubicación.....	119
30.4 Riesgo de Financiamiento.....	119

30.5 Riesgo de Fallas o Atraso en la construcción .....	119
30.6 Riesgo de Mercado.....	119
30.7 Riesgo externos que afecten la construcción .....	119
30.8 Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto .....	120

## 4. Glosario

- ✓ **Administrador de Inversiones:** Persona natural que es empleada en una Gestora de Fondos de Inversión para efectos de gestionar la toma de decisión y ejecución de las inversiones que se realizan con recursos de los Fondos de Inversión, de conformidad con el Reglamento Interno y la Política de Inversión del Fondo.
- ✓ **Administrador del Proyecto Inmobiliario:** Persona(s) jurídica(s) autorizadas por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario para realizar la administración, comercialización y venta del proyecto inmobiliario que ha sido adquirido por el Fondo de Inversión.
- ✓ **Agente(s) Comercializador(es):** Persona(s) natural(es) autorizada(s) por la Superintendencia del Sistema Financiero para comercializar cuotas de participación de fondos de inversión que laboran para la Gestora o para las entidad(es) comercializadora(s).
- ✓ **Aporte Inicial o Aporte Incremental:** Es la cantidad monetaria establecida en el Reglamento para adquirir o invertir por primera vez en cuotas de participación de un Fondo de Inversión Inmobiliario.
- ✓ **Constructora:** Es la empresa encargada del desarrollo del proyecto inmobiliario, la cual deberá tener una experiencia no menor a cinco años en el desempeño de esta función.
- ✓ **Comisión de Administración:** Es el pago que recibe la Gestora en concepto de administración del Fondo Inmobiliario.
- ✓ **Cuota(s) de Participación o Cuota(s):** Se refiere a los aportes efectuados por los partícipes, que son expresados en número de cuotas adquiridas.
- ✓ **Entidad(es) Comercializadora(s):** Casa de Corredores de Bolsa, así como cualquier otra persona jurídica autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, que ha suscrito un contrato de mandato con una Gestora para la comercialización de cuotas de participación de Fondos de Inversión. Asimismo, podrá considerarse como entidad comercializadora a la Gestora Administradora del Fondo Inmobiliario.
- ✓ **Entidad Depositaria de Valores:** Central de Depósito de Valores. S.A de C.V., (CEDEVAL), sociedad especializada en el depósito y custodia de valores constituida en El Salvador y registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero.
- ✓ **Entidad Vinculada o Persona Vinculada:** Las entidades o personas en la que otra sociedad, sin controlarla, participa en su capital social, directamente o a través de otras sociedades, con más del 10% de las acciones con derecho a voto.
- ✓ **Exceso de inversión:** Evento de incumplimiento de los límites autorizados por la política de inversión descrita en este documento.
- ✓ **Derechos de Retiro:** son aquellas instancias establecidas en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario en la cual el Fondo deba reintegrar la liquidez provista por el partícipe mediante las Cuotas de Participación.

- ✓ **Divulgación de Información:** Obligación permanente del Fondo Inmobiliario a divulgar información o cualquier hecho relevante.
- ✓ **Duración:** Métrica de sensibilidad del precio de un instrumento de renta fija a un cambio en las tasas de interés.
- ✓ **Fondo de Inversión o Fondo:** Se encuentra formado por un conjunto de aportes de diversos inversionistas a quienes se les denomina Partícipes; será administrado por una sociedad anónima llamada Gestora, por cuenta y riesgo de los inversionistas.
- ✓ **Gestora:** Es una sociedad anónima de capital fijo, de plazo indeterminado y domiciliada en El Salvador; la cual tendrá como finalidad principal administrar los Fondos de Inversión, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Fondos de Inversión y la normativa aplicable.
- ✓ **Hecho relevante:** Toda información esencial respecto al Fondo Inmobiliario o su Administrador, tales como operaciones realizadas con recursos de los Fondos con sociedades miembros de su conglomerado financiero, grupo empresarial o relacionadas a la Gestora; y el cambio de accionistas controladores o relevantes, Directores, administradores o representante legal.
- ✓ **Instrumentos de renta fija:** Título que genera un rendimiento a través de pagos periódicos y el retorno del capital al final de plazo.
- ✓ **Inversiones Financieras:** Son los instrumentos financieros y/o bursátiles en los que puede invertir el Fondo.
- ✓ **Inversionista(s):** Persona(s) natural(es) o jurídica(s) interesada(s) en adquirir Cuotas de Participación.
- ✓ **Inversionistas Institucionales:** Se entenderá por inversionistas institucionales los bancos, fondos de pensiones, sociedades de seguros, reaseguradoras y fondos de inversión debidamente autorizados, de conformidad con el Art. 51 de la Ley de Fondos de Inversión.
- ✓ **Junta Directiva de la Gestora:** La Gestora deberá ser administrada por una Junta Directiva, integrada al menos por tres Directores propietarios e igual número de suplentes.
- ✓ **Partícipe(s):** Persona(s) natural(es) o jurídica(s) que ha(n) hecho aporte(s) al Fondo, y que por lo tanto, han adquirido Cuotas de Participación.
- ✓ **Patrimonio del Fondo:** Es el conjunto de bienes y derechos, cargas y obligaciones, pertenecientes al Fondo, siendo independiente del patrimonio de la Gestora. El valor del Patrimonio del Fondo se calculará restando del valor de sus activos, sus pasivos.
- ✓ **Permisos Complementarios:** Se refiere a los permisos adicionales que son de carácter necesario para el inicio de la construcción del proyecto, como por ejemplo, permisos de terracería, permisos de tala, revisión vial y zonificación, línea de construcción, calificación de lugar, factibilidad de drenaje de aguas lluvias, permiso de parcelación, permiso de parcelación simple, permisos de bomberos, resoluciones medioambientales y cualquier otro permiso establecido por la autoridad competente. La cantidad de permisos complementarios necesarios para el inicio del proyecto dependerán de los requisitos establecidos por la autoridad competente en la ubicación geográfica del proyecto.
- ✓ **Permiso de Construcción:** Se refiere al permiso otorgado por la autoridad competente para dar inicio con la construcción del Proyecto Inmobiliario.

- ✓ **Perfil de Riesgo:** Documento a través del cual se determina las preferencias del cliente acerca de los activos en los que desea invertir, tomando en consideración el nivel de riesgo que desea asumir, como su conocimiento del mercado de valores, nivel de estudios, ocupación o actividad profesional, volumen de inversión y habitualidad para realizar operaciones.
- ✓ **Personas Relacionadas:** Son aquellas personas que tienen la capacidad de influenciar las decisiones de la Gestora o que tiene conflicto de intereses al tomar esas decisiones. La relación o vínculo puede ser por la participación en la administración de la Gestora o por la propiedad accionaria que se tenga de tal entidad.
- ✓ **Producto Bancario:** Instrumento ofrecido por una entidad sujeta a la Ley de Bancos, que paga un rendimiento periódico y devuelve el capital al final del plazo.
- ✓ **Prospecto de Colocación:** Es un documento que contiene las características e información más relevantes de las cuotas emitidas en el Mercado de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- ✓ **Proyecto de Construcción:** Se refiere los proyectos inmobiliarios en los que podrá invertir el fondo, estos deberán estar ubicados en territorio nacional, tener un plazo definido para su conclusión, contar con un estudio de viabilidad del proyecto.
- ✓ **Política de Inversión:** Es la política definida por la Gestora en el presente Reglamento Interno, la cual señala los límites mínimos y máximos de inversión en cada uno de los tipos de activos.
- ✓ **Reglamento Interno:** Es el presente documento que contiene todas las características y reglas específicas que rigen el funcionamiento del Fondo.
- ✓ **Sociedad Vinculada:** Aquélla en la que otra sociedad, que se denomina vinculante, sin controlarla, participa en su capital social, directamente o a través de otras sociedades, con más del diez por ciento de las acciones con derecho a voto.
- ✓ **Suscripción de Cuotas de Participación:** Son los aportes que realizan los partícipes al Fondo y se traducen en Cuotas de Participación.
- ✓ **SSF:** Superintendencia del Sistema Financiero, ente supervisor.
- ✓ **Supervisor de la Obra:** Es la persona natural o jurídica encargada de la verificación del desarrollo del proyecto inmobiliario, este deberá tener una experiencia mínima de cinco años en el desempeño de esta función.
- ✓ **Valor de Cuotas de Participación:** Es el valor diario de las cuotas de participación, que se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación suscritas y pagadas. Debido a la naturaleza del instrumento y a las condiciones de mercado, el valor de la cuota de participación puede variar diariamente.
- ✓ **Zona Geográfica:** Es la división sub-distrital de los distritos de la República de El Salvador, en las cuales puede invertir el Fondo Inmobiliario a fin de respetar los límites de concentración geográfica establecidas en el presente Reglamento.

## 5. Extracto del Reglamento Interno

### DENOMINACIÓN DEL FONDO Y GESTORA

#### Sociedad Gestora

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.

La Gestora se encuentra domiciliada en el distrito municipal de Antigua Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, en el departamento de La Libertad.

#### Denominación del Fondo de Inversión:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO

#### Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario

#### 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 nominal de Participación

Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00)

#### Porcentaje máximo de participación de partícipes

Hasta el 99.99% de las cuotas de participación

#### 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.

#### 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.

## 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.hencorgestora.com](http://www.hencorgestora.com)), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

- **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 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.

## POLÍTICA DE INVERSIÓN

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:

- 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.

La Gestora podrá adquirir planos arquitectónicos, diseños, estudios técnicos y consultoría para el desarrollo del proyecto.

Los Inmuebles en los que invierta el Fondo deberán encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otro gravamen u otro derecho que imposibilite su transferencia al Fondo de Desarrollo Inmobiliario o el desarrollo del proyecto.

## POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

### Tipos 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.

### 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.

### Sectores de Inversión por Actividad Económica

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

### Características de la Inversión

Mediano a Largo Plazo

### País de Ubicación

El Salvador

### Condiciones Mínimas de los Proyectos Inmobiliarios

- 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)

La construcción deberá ser realizada por un tercero.

### 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 un 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 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 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).
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.

#### **Moneda en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento**

Dólares de los Estados Unidos de América

#### **Otras Políticas de Inversión**

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

#### **Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles**

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.

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. 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:

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 de Desarrollo 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 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 Chiltupán, 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:

- SPA
- Gimnasio
- Casa Club
- Espacio para yoga
- Pooldeck
- Área Lounge
- Área de Juegos
- Piscina
- 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
<b>Títulos financieros (Locales)</b>			
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%	
<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>			
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%	
<b>Clasificación de riesgo (Esacala Internacional)</b>			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
<b>Sector Económico</b>			
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**

**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.

**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 se 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.

**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 un clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría BBB y N-2 para instrumentos de corto plazo.

**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.

**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.

**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.

**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 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.

**Política de Excesos de Inversión**

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 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:

- 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 de Desarrollo 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.

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

## **POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO**

En cumplimiento con el Art. 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.

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 Valuación de los Activos Inmobiliarios del Fondo**

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.

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.

Los inmuebles que conforman el proyecto de desarrollo inmobiliario deberán valorarse cada año, hasta la finalización del mismo.

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.

### **Política de Valuación de las Inversiones del Fondo**

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

### 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).

Comisión	Porcentaje y base de Cálculo
Comisión de Administración	<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 (<a href="http://www.hencorpgestora.com">www.hencorpgestora.com</a>).</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>
Comisión de Entrada	<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>

### INFORMACIÓN COMPARTIDA A LOS PARTÍCIPES

La Gestora proveerá a los partícipes cuando adquieran por primera vez la siguiente información:

- Reglamento Interno del Fondo y su Extracto
- Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su Extracto

- Copia del Contrato de Suscripción de Cuotas
- Memoria de Labores

Asimismo, estará a disposición del participante la siguiente información:

Periodicidad	Información	Medio
	Valor cuota	
Diaria	Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo	Página Web
	Composición del Fondo	
Mensual	Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	Página Web
Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico
Mensual	Informe Mensual <sup>1</sup>	Página Web
Mensual	Informe de Avance Obra del Proyecto <sup>2</sup>	Página Web
	Informe de Clasificación de Riesgo	Página Web
Semestral	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 <sup>3</sup>	Página Web
Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web Correo Electrónico

## COMITÉ DE VIGILANCIA

### Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> El informe de avance de obra del proyecto incluye la información requerida en el Anexo 4 de las NDMC-19.

<sup>3</sup> El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 59 de las NDMC-19.

Los miembros del Comité de Vigilancia deberán ser de reconocida honorabilidad y contar con al menos cinco años de experiencia comprobada en materia financiera y administrativa o acorde al régimen de inversión del Fondo respectivo. El Comité de Vigilancia tendrá la responsabilidad de actuar exclusivamente en el mejor interés de los partícipes, para lo cual vigilará las operaciones que la Gestora realice con los recursos del Fondo, siendo sus atribuciones las siguientes:

- a) Verificar que la Gestora cumpla lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo e informar al respecto a la Asamblea Ordinaria de partícipes.
- b) Verificar que la información para los partícipes sea suficiente, veraz y oportuna.
- c) Vigilar que las inversiones, aumentos o disminuciones de capital y cualquier otra operación del Fondo se realicen de acuerdo a esta Ley, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los miembros del Comité de Vigilancia determine que la Gestora ha actuado en contravención a dichas disposiciones, aquél deberá solicitar a la Gestora que convoque a una Asamblea Extraordinaria de partícipes, donde informará de esa situación. La convocatoria se realizará en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contado desde la fecha del acuerdo.
- d) Proponer a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de partícipes la designación de auditores externos y cuando la Ley lo requiera, proponer al auditor fiscal del Fondo.
- e) Rendir informe anual sobre su gestión a la Asamblea Ordinaria de partícipes.

#### **Periodicidad de reuniones y remuneraciones**

Cada Fondo Cerrado tendrá un Comité de Vigilancia integrado por tres miembros, los elegirá la Asamblea Ordinaria y durarán un año en sus funciones, serán remunerados con cargo al Fondo y podrán ser reelectos, según se determine en el reglamento interno. Dichos miembros no deberán ser personas relacionadas a la Gestora del Fondo y al menos uno deberá tener la calidad de partícipe. Los miembros del Comité de Vigilancia vigente seguirán cumpliendo con sus funciones hasta que tomen posesión los nuevos. Las decisiones del Comité de Vigilancia se tomarán por mayoría.

Si los miembros del Comité de Vigilancia integran Comités de Vigilancia de otros Fondos o son Directores o administradores de otra Gestora, deberán informarlo a la Superintendencia. La Gestora deberá proporcionar a los miembros del Comité de Vigilancia, a su solicitud, información plena y documentada, en cualquier tiempo, de todo lo relacionado con las operaciones del Fondo.

El Comité de Vigilancia deberá reunirse por lo menos dos veces al año, para recibir el informe de la Gestora sobre las actividades del Fondo, así como los dictámenes de los auditores externo y fiscal, en su caso. El Comité de Vigilancia deberá ser informado con anterioridad a que la Gestora convoque a una Asamblea Extraordinaria, con la finalidad de opinar sobre las materias a tratarse en dicha Asamblea.

Asentado el Fondo en el Registro, la Gestora procederá a designar un Comité de Vigilancia provisional, que durará en sus funciones hasta la primera Asamblea de partícipes, en la cual se elegirán los miembros del Comité de Vigilancia.

#### **Remuneración de Comité de Vigilancia**

Según el Artículo 77 de la Ley de Fondos de Inversión, los miembros del Comité de vigilancia serán remunerados con cargo al Fondo. La remuneración de los miembros del Comité de vigilancia se decidirá en la primera Asamblea de partícipes. Asimismo, la remuneración podrá ser modificada mediante acuerdo en Asambleas de Partícipes posteriores.

### **PROCEDIMIENTO PARA EL AUMENTO Y DISMINUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO**

### Patrimonio Mínimo

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.

### Política de aumento de Capital del Fondo

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

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

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

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

### Política 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 Disminución de Capital del Fondo de Inversión de conformidad al Artículo 76 de La Ley de Fondos de Inversión

No	Proceso	Responsable
1.	Estimación del valor cuota, el plazo estimado del ejercicio y fecha de pago.	Administrador de Inversiones

2.	Comunicación con la Junta Directiva sobre el interés de la disminución de capital, las causas por la cual se requiere dicha disminución y los efectos en el fondo.	Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión
3.	Autorización de la Junta Directiva	Junta Directiva
4.	Aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes, sobre el acuerdo, plazo y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
5.	Comunicación con el mercado por medio de un aviso de periódico sobre los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria.	Administrador de Inversiones

### ASAMBLEA DE PARTÍCIPES

En los Fondos Cerrados, los partícipes se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias.

Las Asambleas Ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro de los cinco meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio, para decidir respecto de las materias propias de estas Asambleas.

Las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el Reglamento Interno del Fondo asignen al conocimiento de esas Asambleas y siempre que tales materias se señalen en la convocatoria.

Será responsabilidad de la Gestora, o de quien presida la Asamblea, cuando aquella no haya estado representada, levantar un acta de lo ocurrido y acordado durante la sesión, la cual deberá ser suscrita por al menos dos partícipes elegidos al inicio de la Asamblea para estos efectos y deberá asentarse en Libro de Actas respectivo.

Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una Asamblea en el Libro respectivo, el desarrollo de la sesión se asentará en el protocolo de un notario.

#### Atribuciones de la asamblea ordinaria

Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria de partícipes, las siguientes:

- a) Elegir anualmente a los miembros del Comité de Vigilancia, fijar sus dietas en el caso de ser remunerados de acuerdo con el Reglamento Interno, aprobar sus gastos, así como recibir su informe anual y la correspondiente liquidación de sus gastos;
- b) Aprobar los estados financieros anuales del Fondo;
- c) Aprobar los gastos relativos a la gestión y administración del Fondo que deberá presentar la Gestora.
- d) Nombrar al auditor externo y su suplente, así como al auditor fiscal si fuere aplicable y fijar sus emolumentos

Para los literales a), b) y c), la Asamblea podrá requerir los ajustes que considere pertinentes

#### Asambleas extraordinarias

Son atribuciones de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Gestora, el Comité de Vigilancia o los partícipes al Reglamento Interno del Fondo;
- b) Acordar el traslado de la administración del Fondo a otra Gestora;

- c) Acordar la liquidación anticipada del Fondo, nombrar al liquidador, fijándole su remuneración y facultades de conformidad a lo regulado en esta Ley, así como aprobar los gastos finales al término de la liquidación;
- d) Acordar la fusión con otros Fondos;
- e) Aprobar el aumento de capital del Fondo mediante nuevas emisiones de cuotas de participación y las características y condiciones de éstas, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación;
- f) Acordar disminuciones de capital;
- g) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los partícipes;
- h) Los demás asuntos que de conformidad a esta Ley y al Reglamento Interno del Fondo correspondan a su conocimiento;

Para los casos señalados en los literales b) y c), podrá establecerse en el Reglamento Interno una indemnización a la Gestora por los perjuicios causados de ésta, por un monto o porcentaje preestablecido, cuando el reemplazo o liquidación no hayan provenido de causas imputables a ésta.

### Convocatorias

Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias deberán ser convocadas por la Gestora.

La Gestora deberá convocar a asamblea extraordinaria siempre que, a su juicio, los intereses del Fondo lo justifiquen, lo solicite el Comité de Vigilancia, la Superintendencia o los partícipes que representen por lo menos el diez por ciento de las cuotas de participación emitidas y pagadas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, la Superintendencia o el Comité de Vigilancia, podrá convocar directamente a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de partícipes, según sea el caso.

Las Asambleas convocadas en virtud de la solicitud de los partícipes, del Comité de Vigilancia o de la Superintendencia, deberán celebrarse dentro del plazo máximo de treinta días contado desde la fecha del respectivo requerimiento.

No obstante, lo dispuesto en este artículo, no será necesaria la convocatoria a una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, si hallándose reunidos los partícipes o los representantes de todas las cuotas de participación en que esté dividido el patrimonio del Fondo, acordaren instalarse en Asamblea y aprobaran por unanimidad la agenda.

Las Asambleas en primera y segunda convocatoria podrán celebrarse en la misma fecha con al menos dos horas de diferencia; se anunciarán en el mismo aviso, el cual se publicará por una sola vez en el periódico de circulación nacional determinado en el Reglamento Interno del Fondo. La publicación deberá realizarse a más tardar diez días antes de la celebración de la asamblea, dentro de los cuales no se contará el día de publicación de la convocatoria ni el de la celebración de la Asamblea.

La publicación señalará la denominación de la Gestora y el nombre del Fondo; el día, hora y lugar de celebración; la naturaleza de la Asamblea a que se convoca; el quórum necesario; la agenda; así como el nombre y cargo de quienes firman la convocatoria.

Además, se enviará la convocatoria a cada partícipe con una anticipación mínima de diez días a la fecha de la celebración de la Asamblea, la cual podrá realizarse por entrega directa o por cualquier otro medio que el partícipe designe por escrito y que permita dejar constancia de su recepción, en todo caso deberá contener la agenda a desarrollar. Los partícipes que se inscriban en el registro respectivo con posterioridad a la convocatoria serán notificados de ésta al momento de su registro.

### Participantes de las asambleas

Únicamente podrán participar en las Asambleas quienes estén inscritos en el registro de partícipes o sus representantes. Cada cuota dará derecho a un voto. La representación deberá conferirse mediante carta con firma legalizada por notario.

### Quórum de asambleas

Las Asambleas Ordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con cualquiera que sea el número de las cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán, en ambos casos, por la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.

Las Asambleas Extraordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen las tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con los partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas. Los acuerdos se adoptarán por tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas en el caso de la primera convocatoria y con tres cuartas partes de las cuotas de participación presentes o representadas en el caso de la segunda convocatoria.

#### Tercera Convocatoria

En caso de que la Asamblea Extraordinaria no haya podido celebrarse por falta de quórum en las fechas de la convocatoria, se hará una nueva convocatoria conforme a lo establecido en esta sección, la cual no podrá ser anunciada simultáneamente con la primera y segunda convocatoria. Además, deberá expresar la circunstancia de ser tercera convocatoria y que, en consecuencia, la Asamblea será válida cualquiera que sea el número de cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán con la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.

## PROCEDIMIENTO PARA LA ATENCIÓN DE CLIENTES

### Proceso de atención de quejas y reclamos

Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A, para una adecuada atención de cualquier consulta, quejas y/o reclamos de los Partícipes del Fondo, ha establecido el siguiente procedimiento:

- a) El partícipe podrá efectuar sus consultas, quejas y/o reclamos acercándose a las instalaciones de la Gestora o entidad comercializadora o enviando un correo electrónico a la dirección: [atencionalparticipe@hencorp.com](mailto:atencionalparticipe@hencorp.com).
- b) Una vez se haya recibido la consulta, queja y/o reclamo la gestora y/o entidad comercializadora tendrán la obligación de resolverlas dentro de un plazo de 10 días hábiles. La resolución se deberá notificar al Partícipe por medios electrónicos, para que este evalúe si se ha solventado su consulta, queja y/o reclamo;
- c) La Gestora y/o la Entidad Comercializadora llevarán un registro pormenorizado de las gestiones realizadas sobre las consultas, quejas y/o reclamos efectuados por el partícipe, el cual quedará documentado; y
- d) La dirección electrónica de atención de consultas, quejas y/o reclamos es la siguiente: [atencionalparticipe@hencorp.com](mailto:atencionalparticipe@hencorp.com) y al teléfono 2500-6900. 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.

## CAUSALES QUE ORIGINAN EL DERECHO A RETIRO DEL PARTÍCIPE

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:

- a) Cambios en el control de la Gestora o su sustitución.
- b) Fusión entre Gestoras
- c) Traslado de la Administración del Fondo a otra Gestoras
- 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

Para los literales c), d), e), f) y g) se requerirá la aprobación en Asamblea de Partícipes.

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.

## POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO POR LA FINALIZACIÓN DEL PLAZO

### Normas para la liquidación del Fondo

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

- a) Cuando el Fondo no cumpla con lo establecido en los artículos 51 y 61 de La Ley de Fondos.
- b) Cuando así los 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

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

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.

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.

Durante el proceso de liquidación, el Fondo continuará bajo supervisión de la Superintendencia.

En los casos que el liquidador no fuere la Gestora, a partir de la fecha en que el liquidador tome posesión, la Gestora quedará inhabilitada de toda facultad de administración y de disposición de los activos del Fondo.

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.

### Liquidación de Fondos Cerrados

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.

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.

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.

Una vez nombrado el liquidador, el plazo en que deberá practicarse la liquidación para un Fondo Cerrado será acordado en Asamblea Extraordinaria de partícipes y en ningún caso podrá ser superior a cinco años.

### Facultades del liquidador de los Fondos Cerrados

El liquidador de un Fondo tendrá las facultades siguientes:

- 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.

En el caso de los Fondos Cerrados, la Asamblea de Partícipes podrá establecer otras facultades al liquidador, siempre que no contradigan las establecidas en el artículo 106 de La Ley de Fondos, y que sean necesarias para llevar a cabo la liquidación.

El liquidador deberá remitir a la Superintendencia toda la información que ésta requiera. Queda terminantemente prohibido al liquidador iniciar nuevas operaciones.

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.

El incumplimiento a lo establecido en el artículo 106 de La Ley de Fondos hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

#### OTRA INFORMACIÓN

La Gestora pondrá a disposición de los partícipes el sitio web: [www.hencorpgestora.com](http://www.hencorpgestora.com), en el cual divulgará información relevante del fondo administrado.

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.

## 6. Aspectos Generales del Fondo.

<b>Denominación del Fondo:</b>	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
<b>Tipo de Fondo:</b>	Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.
<b>Objeto del Fondo:</b>	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.
<b>Tipo de Inversionista:</b>	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.
<b>Plazo de la Emisión:</b>	El Fondo tendrá un plazo de hasta treinta y cinco (35) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.

- Proceso de Aporte de Inmuebles:** El proceso de Aporte de Inmuebles para el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO será el siguiente:
1. El aportante del inmueble debe presentar por escrito solicitud de aportación del inmueble, indicando el precio al cual desea aportarlo y una descripción detallada del mismo, así como la solvencia de la Administración Tributaria del dueño del inmueble y cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explica el valor propuesto;
  2. Previo a la aceptación del bien inmueble, la Gestora deberá:
    - a. Verificar la información que presente el aportante del inmueble a dar en aporte, para efectos que se cumpla con lo dispuesto en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; dejando para dichos efectos, constancia del trabajo realizado; y
    - b. Asegurarse de que el inmueble a recibir en aporte no presente problemas que no permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
  3. Que el bien inmueble objeto del aporte reúna las condiciones que para el efecto se hayan fijado en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; y
  4. Para efectos de determinar el valor del inmueble, la Gestora contratará dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia. Los costos de los valúos del inmueble serán asumidos por el aportante previo a la realización de la misma. La Gestora tomará como referencia el menor de los valúos para la recepción del inmueble como aporte.
  5. La Junta Directiva de la Gestora se reserva el derecho de la aceptación del bien inmueble en concepto de aporte.
- Monto de la emisión:** Hasta cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 100,000,000.00)
- Monto mínimo de inversión:** Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00) y múltiplos de Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
- Garantía:** De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora mantendrá vigente en todo momento una garantía en función del patrimonio de los Fondos de Inversión que administra, en beneficio de los partícipes de éstos, para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que está sujeta la Gestora en la administración de los Fondos de Inversión; siempre y cuando el incumplimiento de dichas obligaciones haya causado perjuicio económico a los partícipes de dichos Fondos de Inversión, y que el partícipe haya agotado previamente la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo por parte de la Gestora.

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 Deposito de Valores, S.A. de C.V. en su calidad de Representante de los Beneficiarios de la Garantía.

**Procedimiento para la Ejecución de Garantía:**

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 de 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.

**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](http://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 (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.

## 6.1 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](http://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*)

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)*

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, 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)*

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)**<sup>4</sup> *(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)*

<sup>4</sup> 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, estas 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.

## 6.2 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.

## 6.3 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.

## 6.4 Documentos Relativos al Fondo

Mensualmente, la Gestora pondrá a disposición de los partícipes, un estado de cuenta que refleje la participación dentro del Fondo, comisiones pagadas, aportes realizados por el partícipe el cual podrá ser remitido:

- Por correo electrónico,
- Por correspondencia a la dirección registrada por el partícipe.

Lo anterior de acuerdo con lo indicado por el partícipe en los formularios o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto.

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 CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO, para lo cual mantendrá en su sitio Web ([www.hencorpgestora.com](http://www.hencorpgestora.com)) la siguiente información para consulta de los inversionistas:

- Reglamento Interno, su extracto y sus modificaciones, cuando hubieren;
- Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión y su extracto;
- Valor de la cuota de participación del Fondo del último cierre contable;
- Informe Mensual del Fondo;
- Informe de calificación de riesgo del Fondo;
- Estados Financieros y sus notas; y
- Otra información que la sociedad Gestora considere relevante.

Asimismo, los partícipes podrán acercarse a las oficinas de la Gestora 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.

## 7. Aspectos Generales de la Gestora

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

<b>Página Web:</b>	www.hencorpgestora.com
<b>Teléfono:</b>	(503) 2500 – 6900
<b>Dirección:</b>	Las oficinas de la Gestora se encuentran ubicadas en 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.
<b>Autorizaciones:</b>	<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>
<b>Órgano facultado para cambios en reglamento interno</b>	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, 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 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.

Si las modificaciones al Reglamento corresponden a contenidos diferentes a los a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, éstas se divulgarán a través del sitio Web de la Gestora ([www.hencorpgestora.com](http://www.hencorpgestora.com)).

**Mecanismos que utilizará la Gestora para procurar independencia en la determinación de precio de los inmuebles para el Fondo para la venta y para que el contrato de compraventa se otorgue en condiciones que no sean desventajas para el Fondo.**

La Gestora solicitará a los peritos una declaración jurada en la que los informes presentados sigan los principios de objetividad, independencia, transparencia, profesionalismo e integridad establecidos en los criterios para la valuación de los bienes inmuebles de la NDMC-19. Adicionalmente, la Gestora contratará a dos peritos independientes inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia para tomar como referencia el menor de los valúos realizados.

#### **Responsabilidades de la Gestora**

Serán responsabilidades de la Gestora, las que determine el reglamento interno de cada Fondo; y en todo caso, las siguientes:

- a) La buena gestión y administración de los Fondos que administre. Por los resultados obtenidos, únicamente responderá cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa en sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada.
- b) Llevar contabilidades separadas por cada Fondo que administre, independientes de la contabilidad que corresponda a la Gestora.
- c) Cumplir en calidad de administrador con todas las obligaciones formales de carácter tributario que implica la administración de los Fondos y responder solidariamente ante el Fisco de las obligaciones tributarias sustantivas contenidas en el Código Tributario y demás leyes de la materia.
- d) Enterar al Fisco con cargo al Fondo, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por ésta como administradora del Fondo, estando obligada a efectuar esos pagos en la medida que los impuestos se vayan generando.
- e) Evitar situaciones que generen conflicto de interés entre ella y los partícipes, en caso que se presenten, resolverlas a favor de estos últimos.
- f) Cumplir con todas las disposiciones del reglamento interno de los Fondos que administre.
- g) Proporcionar, en el caso de los Fondos Cerrados, información al Comité de Vigilancia relativa a su situación financiera y la del Fondo, así como otra

que éste le solicite en el ejercicio de sus funciones, todo con la periodicidad mínima que establezcan entre ellos.

- h) Nombrar al auditor externo de los Fondos Cerrados. Para el caso de los Fondos Cerrados, deberá nombrarlo para el primer ejercicio fiscal y para los próximos ejercicios, en el caso que la Junta Ordinaria de partícipes no lo hiciere. Cuando fuere aplicable, nombrará al auditor fiscal, en la misma forma que al auditor externo.
- i) Pagar, con cargo al patrimonio de la Gestora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios causados a los partícipes, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración de los Fondos, sin perjuicio de la responsabilidad personal, civil o penal, deducible a sus directores, gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en la administración. Dicho pago deberá efectuarse en la medida que la garantía establecida en el artículo 22 de esta ley resultare insuficiente.
- j) Cumplir y velar porque los Fondos que administre cumplan la actualización de políticas y mecanismos para la gestión de riesgos, debiendo entre otras acciones, identificarlos, evaluarlos, mitigarlos y revelarlos acordes a las mejores prácticas internacionales. En dichas políticas se incluirán las medidas que adopte para prevenir posibles incumplimientos a requerimientos regulatorios; y las que adoptará en el evento de que haya incurrido en ellos, debiendo definir en ambas situaciones los parámetros que orientarán la actuación y los responsables de implementarlas.
- k) Publicar, a través de medios electrónicos, el nivel de exposición de riesgos de cada uno de los Fondos administrados con base en normas técnicas que emita el Banco Central.
- l) Cumplir con lo dispuesto en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, para lo cual implementará procedimientos para verificar la procedencia de los recursos.

Se prohíbe a la Gestora la realización de actos en su propio beneficio o de terceros, en detrimento de los partícipes de los Fondos que administre.

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

## 8. Información sobre la emisión y colocación de cuotas.

<b>Denominación del Fondo</b>	Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno
<b>Plazo de la Emisión</b>	El Fondo tendrá un plazo de hasta treinta y cinco (35) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.
<b>Valor nominal:</b>	Mil dólares de los Estados unidos de América (US\$ 1,000.00).
<b>Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:</b>	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).
<b>Número de cuotas de participación</b>	Cien mil participaciones (100,000).
<b>Monto de la emisión</b>	Hasta cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 100,000,000.00)
<b>Forma de pago de colocación de cuotas</b>	En el mercado primario: en T o T+1
<b>Negociabilidad en la bolsa correspondiente:</b>	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.

### Procedimiento para el cálculo del valor de la cuota

El valor cuota del Fondo del Fondo Inmobiliario se determinará diariamente, incluyendo fines de semana y feriados, todos los gastos aplicados al Fondo deberán reflejarse de manera diaria.

La valoración deberá efectuarse de forma individual a precios de mercado, bajo la premisa de valor razonable, de acuerdo a los alcances establecidos en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19)

Para la obtención del valor de la cuota a una fecha determinada “t”, se deberán seguir los pasos siguientes:

- a) **Balance Diario:** elaboración de un balance que incluya la valoración diaria de los valores de oferta pública acorde al último vector precio vigente y de los demás activos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario. El valor del patrimonio del Fondo de Inmobiliario será el resultante de restar las cuentas de pasivos en el día “t” a la suma de todos sus activos a valor razonable; y,
- b) **Cálculo del valor de la cuota:** el valor de las cuotas del día “t” se establece dividiendo el valor del patrimonio del Fondo de Desarrollo Inmobiliario del día “t”, sin considerar la cuotas colocadas y pagos de cuotas del día, cuando aplique, entre el número de cuotas suscritas y pagadas al inicio del día “t”. El valor del patrimonio y la cantidad de cuotas corresponden a los calculados con base a lo establecido en el artículo 47 de la NDMC-19.

La determinación del valor de la cuota de participación se efectuará a partir de las 2:00 p.m. después de la hora de corte de las suscripciones y en línea con la hora de cierre de la sesión de negociación en los mercados, establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador.

De lo anterior el cálculo del valor de la cuota de un Fondo Inmobiliario se obtendrá por la fórmula siguiente:

$$VC^t = \frac{PN^t}{NC^t}$$

Dónde:

$VC^t$  = Valor de la cuota en el día “t”.

$PN^t$  = Patrimonio neto del día “t” a ser considerado

para el cálculo del valor cuota.

$NC^t$  = Número de cuotas suscritas y pagadas al día “t”.

El valor cuota reflejará el ajuste por la revaluación de los inmuebles propiedad del Fondo, así como aquel derivado de la recepción de aportes de inmuebles debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca efectuada a nombre de la Gestora, con la cláusula “Para el Fondo de Inversión” seguidamente del nombre del mismo y precedida de la denominación de la Gestora, según lo establecido por el artículo 47 de la NDMC-19.

Es responsabilidad de la Gestora la valoración de los activos en que invierta el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, aunque hubiese contratado los servicios de un proveedor de precios o de peritos valuadores. Asimismo, la Gestora es responsable de mantener las valorizaciones de los activos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario que administra de acuerdo a las condiciones de mercado y a lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Fondos.

**Porcentaje máximo de participación de partícipes**

Hasta el 99.99% de las cuotas de participación

**Procedimiento de colocación de cuotas**

La Gestora podrá colocar nuevos tramos con cargo al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno hasta completar el monto de la emisión, para lo cual la Gestora deberá remitir tres días antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento y el precio base.

**Términos, condiciones y plazos en el evento de realizar disminuciones de capital voluntario y parciales**

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

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

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

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

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

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

**Causales que originen el derecho a retiro de partícipe**

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

desea 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:

- 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

Para los literales c), d), e), f) y g) se requerirá la aprobación en Asamblea de Partícipes.

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.

## **Emisiones Posteriores**

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.

## 9. Proyecto de Construcción

### 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

#### 9.2 Ubicación Geográfica del Proyecto

El proyecto inmobiliario *barefoot* se encuentra ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, distrito municipal de Chiltupan, 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 Información descriptiva del proyecto

### 9.4.1 Aspectos Técnicos

#### A. Áreas del proyecto y cuadro de Valores

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS DE APARTAMENTOS	
EDIFICACIÓN	ÁREA (m2)
Torre Barefoot	3262.40
<b>TOTAL</b>	<b>3,262.40</b>

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS (1 X Apto. Y 2 X Penthouse)	20
Estacionamientos Para Visitas	9

ÁREA DEL TERRENO (v2)	<b>4,373.96</b>
-----------------------	-----------------

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
	<b>4664.62</b>

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

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

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
<b>TOTAL</b>		<b>3,262.40</b>

1	Cuarto eléctrico + basurero	48.20
1	Caseta de vigilancia	11.00
1	Estacionamiento	902.30
<b>TOTAL</b>		<b>1,539.58</b>

### B. 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  $FY = 4,200 \text{ Kg/cm}^2$ . 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  $F'm = 95 \text{ KG/CM}^2$ , 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  $140 \text{ KG/CM}^2$ , 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 125KG/CM<sup>2</sup>

**Estructura metálica:** El acero estructural será ASTM A992, grado 50, para perfiles W. Los tubos estructurales serán ASTM A-500, grado B, FY=46 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.

## 9.4.2 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 x% 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.

### **9.4.3 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**

#### **A. 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

## B. 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

## C. 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
<b>1. Terreno</b>		<b>\$400.80 /M2</b>	<b>\$ 1,210,000.00</b>
<b>2. Estudios</b>		<b>\$6.86 /M2</b>	<b>\$ 20,708.35</b>
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
<b>3. Diseño</b>		<b>\$16.95 /M2</b>	<b>\$ 51,176.28</b>
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
<b>4. Inspección</b>		<b>\$143.11 /M2</b>	<b>\$ 432,050.34</b>
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
<b>5. Permisos</b>		<b>\$15.94 /M2</b>	<b>\$ 48,128.61</b>
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
<b>6. Construcción</b>		<b>\$1,745.80 /M2</b>	<b>\$ 5,270,531.24</b>
<b>6.01</b>	<b>Contrato Obra Civil</b>	<b>\$1,042.84 /M2</b>	<b>\$ 3,148,305.29</b>
<b>6.02</b>	<b>Sistema Eléctrico</b>	<b>\$165.80 /M2</b>	<b>\$ 500,541.72</b>
<b>6.03</b>	<b>Compras Directas Obra Civil</b>	<b>\$239.86 /M2</b>	<b>\$ 724,126.86</b>
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
<b>6.04</b>	<b>Mobiliario Interno y Externo</b>	<b>\$90.41 /M2</b>	<b>\$ 272,941.76</b>
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
<b>6.05</b>	<b>Sistemas Especiales</b>	<b>\$21.26 /M2</b>	<b>\$ 64,192.49</b>
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
<b>6.06</b>	<b>Aire acondicionado</b>	<b>\$24.32 /M2</b>	<b>\$ 73,433.50</b>
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
<b>7. Gastos Operativos</b>		<b>\$191.97 /M2</b>	<b>\$ 579,539.60</b>
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
<b>TOTAL:</b>		<b>\$2,521.43 /M2</b>	<b>\$ 7,612,134.43</b>

### 9.4.5 Flujo del Proyecto

	HENCORP												
	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
<b>Barefoot</b>	-												
Construcción	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flujo de Efectivo</b>													
<b>Actividades de Operación</b>	<b>(1,398,278)</b>	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Actividades de Inversión</b>	<b>(4,884,725)</b>	<b>(421,067)</b>	<b>(421,518)</b>	<b>(424,508)</b>	<b>(427,523)</b>	<b>(430,559)</b>	<b>(433,617)</b>	<b>(436,697)</b>	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>
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
<b>Actividades de Financiamiento</b>	<b>6,313,003</b>	<b>421,067</b>	<b>421,518</b>	<b>424,508</b>	<b>427,523</b>	<b>430,559</b>	<b>433,617</b>	<b>436,697</b>	<b>(2,589,228)</b>	<b>(2,589,228)</b>	<b>(1,411,413)</b>	<b>(559,311)</b>	<b>(2,159,311)</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,248,683)
<b>Flujo del Periodo</b>	<b>30,000</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>1,473,650</b>	<b>(98,244)</b>	<b>178,830</b>	<b>1,023,080</b>	<b>(1,707,316)</b>
Efectivo Inicial	-	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
<b>Efectivo Final</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>1,503,650</b>	<b>505,406</b>	<b>684,236</b>	<b>1,707,316</b>	<b>-</b>

### 9.5 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 cuenta 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	No. 000003	Factibilidad Aguas Negras	21 de julio de 2023

prestación del servicio de tratamiento de aguas residuales en cantón El Zonte, Jurisdicción de Chiltupán, Departamento de La Libertad			
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	N° 002-2024-CE	Permiso de Construcción	4 de marzo de 2024

## 9.6 Mecanismos previstos para la comercialización y venta del proyecto

La comercialización y venta del proyecto se realizará por medio de la contratación de un servicio tercerizado, a dicha empresa se le denominará Administrador del Proyecto Inmobiliario, con cargo al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, la empresa designada para la administración, venta y comercialización del primer proyecto inmobiliario del fondo será Desarrolladora BDI, S.A. de C.V., también denominada como empresa, 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](mailto:info@barefootelzonte.com) y WhatsApp (+503 7299 7584).

## 10. Políticas relacionadas con el funcionamiento del Fondo de Desarrollo.

### 10.1 Política de inversión de los recursos y de diversificación de las inversiones

Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente de ahorro deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:

- Inmuebles ubicados en El Salvador que generen ingresos que provengan de su venta o arrendamiento; y,
- 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

La Gestora podrá adquirir planos arquitectónicos, diseños, estudios técnicos y consultoría para el desarrollo del proyecto.

Los inmuebles en los que invierta el Fondo deberán encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otro gravamen u otro derecho que imposibilite su transferencia al Fondo de Desarrollo Inmobiliario o el desarrollo del proyecto.

## 10.1.2 Política de Inversión en Activos Inmobiliarios

<b>Tipos de Proyectos Inmobiliarios</b>	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.
<b>Modalidades de generación de flujos de ingreso</b>	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.
<b>Zona geográfica</b>	Zonas urbanas y rurales de El Salvador.
<b>Sectores de inversión por Actividad Económica</b>	Agrícola, Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.
<b>Características de la inversión</b>	Mediano a Largo Plazo
<b>País de Ubicación</b>	El Salvador
<b>Condiciones Mínimas de los Proyectos Inmobiliarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador;</li> <li>ii) Tener un plazo para su conclusión;</li> <li>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)</li> <li>iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero.</li> </ul>
<b>Criterios Mínimos de elegibilidad de los Proyectos de Desarrollo Inmobiliario</b>	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 un 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.

### 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

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

regirá según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario.

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

- Solicitud formal de subarrendamiento: El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta.
- Evaluar al subarrendatario: El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora.
- Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario. 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).
- Términos y condiciones del subarriendo: El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas por la Gestora, a las establecidas en el contrato de arrendamiento original, siempre y cuando éstas no entren en conflicto o generen ambigüedades con el Contrato de Arrendamiento Original. Adicionalmente, el subarrendatario debe acordar cumplir con todas las cláusulas y disposiciones del contrato de arrendamiento original, incluyendo obligaciones de mantenimiento, pago

de alquiler y cumplimiento de las regulaciones locales. Lo dispuesto anteriormente no exime al Arrendatario del pago de las obligaciones mencionadas o de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento, en caso de que el Subarrendatario no cumpla con ellas.

- Responsabilidad del arrendatario: El arrendatario deberá proporcionar a la Gestora una copia del contrato del subarrendamiento firmado y cualquier modificación o renovación de este. Además, deberá notificar cualquier cambio en el subarrendamiento y terminación anticipada. Dicha notificación debe hacerse por escrito y con suficiente antelación. El arrendatario será responsable de cualquier incumplimiento al Contrato de Arrendamiento o daño causado al inmueble por el Subarrendatario.
- Terminación del subarrendamiento: El arrendador se reserva el derecho de terminar el subarrendamiento si el subarrendatario incumple las condiciones establecidas en el contrato de subarrendamiento o del contrato de arrendamiento original.
- Terminación del arrendamiento: La Gestora se reserva el derecho de terminar el contrato de arrendamiento con el arrendatario en caso de que el subarrendatario incumpla las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento original.

**Monedas en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento** Dólares de los Estados Unidos de América

**Otras Políticas de Inversión**

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

**Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles**

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.

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. 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:

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 nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso; hasta que se regularice su situación.

### 10.1.2 Inversión en el Primer Proyecto Inmobiliario del Fondo

<b>Inversión en el Primer Proyecto Inmobiliario del Fondo</b>	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador;</li> <li>ii) Tener un plazo para su conclusión;</li> <li>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)</li> <li>iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero.</li> <li>v) Contar con Permiso de Construcción otorgado por la autoridad competente;</li> <li>vi) Contar con los Permisos Complementarios necesarios para la construcción del proyecto inmobiliario.</li> <li>vii) Contar con diseños y planos elaborados por una empresa que tenga como mínimo 5 años de experiencia en la elaboración de planos arquitectónicos.</li> <li>viii) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;</li> <li>ix) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;</li> </ol>
---	---

- 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 \_ se encuentra ubicado en \_

**Descripción del Proyecto a realizar**

El proyecto consiste en la construcción de x unidades habitacionales verticales. La torre de apartamentos cuenta con un total de x niveles, x niveles destinados a estacionamientos, x niveles destinados para el lobby y x niveles destinados para uso habitacional. La torre de apartamentos contará con las siguientes amenidades:

**10.1.3 Política de Inversión en Instrumentos Financieros**

**Política de Inversión en Instrumentos Financieros**

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

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

	Mínimo	Máximo	Base
<b>Por grado de liquidez</b>			
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
<b>Títulos financieros (Locales)</b>			
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%	

Papel Bursátil	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>			
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%	
<b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b>			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
<b>Sector Económico</b>			
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 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.

## **10.2 Política de valuación de las inversiones del Fondo de Desarrollo Inmobiliario**

### **10.2.1 Política de Valuación de Instrumentos Financieros**

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.

### **10.2.2 Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios**

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)”.

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.

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.

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.

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.



## 10.3 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 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.

### Política de Excesos de Inversión

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 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:

- 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.

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.

## **10.4 Políticas de endeudamiento**

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.

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.

## 10.5 Patrimonio Mínimo

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.

## 10.6 Política de aumento de capital

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

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

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

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

## 10.7 Política 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.

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

## 10.8 Política sobre contratación de seguros

### Lineamientos referidos de los activos a asegurar

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario realizará las gestiones para la contratación de seguros con la finalidad de dar cumplimiento al Art. 50 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), para lo cual deberá suscribir los seguros que estime convenientes para la protección de los Inmuebles.

La contratación del seguro deberá considerar como mínimo lo siguiente:

1. Que el monto asegurado cubra el valor del inmueble, el cual deberá ser ajustado cada vez que se realice un valúo a dicho inmueble o cuando se realicen remodelaciones o ampliaciones significativas, al bien inmueble;
2. Que la calidad del seguro contratado no se deteriore, para lo cual deberá revisar las pólizas de seguros anualmente; y
3. Que los seguros contratados cubran como mínimo seguros catastróficos, incendios y líneas aleadas, de protección contra riesgos para las construcciones en proceso, detallándose los riesgos que no cubren dichos seguros.

### Tipo de Coberturas

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario podrá contratar los siguientes tipos de coberturas:

1. Póliza de Todo Riesgo – Construcción, la cual tendrá cobertura contra todo riesgo originado dentro del proceso de construcción;
2. Póliza de Todo Riesgo – Incendio, la cual tendrá cobertura contra todo riesgo, pérdida o daños físicos directos. Para riesgos catastróficos como terremoto, temblor, erupción volcánica, huracán, ciclón, vientos tempestuoso y granizo, inundación de aguas fluviales, lacustres o marítimas, daños por deslizamiento, derrumbe, desplome de terrenos y daños por desprendimiento y arrastre de tierra y lodo;
3. Póliza de Responsabilidad Civil, la cual tendrá cobertura de responsabilidad civil en estacionamientos (accidentes y robos de vehículos) y contratistas;
4. Cualquier otra cobertura que se estime conveniente dado el uso futuro que tenga el inmueble, como por ejemplo, pero sin estar limitado a seguro de defensa jurídica, seguro de lucro cesante, seguro de crédito, etc.

**Criterios para la selección de las compañías de Seguros**

En el caso que el inmueble adquirido por el fondo para el desarrollo del proyecto inmobiliario cuente con un seguro contratado previo a la adquisición de este, la Gestora deberá tramitar la cesión de la póliza a nombre del Fondo con la sociedad aseguradora con la que ya se cuenta la póliza.

En el caso que la póliza deba ser contratada inicialmente por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, la Gestora a fin de escoger la aseguradora deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Solvencia Financiera de la entidad
2. Amplia oferta de pólizas
3. Administración y capacidad instalada de la institución a fin de atender las diferentes solicitudes.
4. Verificación de debida diligencia en materia de Prevención de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Para la contratación inicial, se deberá tener al menos la cotización de dos aseguradoras que puedan cumplir con las características antes mencionadas. En caso se defina

como condiciones especiales en algún contrato de financiamiento que la garantía sea brindada por una entidad específica, no será requisito obtener una segunda cotización, sin embargo, está deberá cumplir las condiciones establecidas en la presente política.

## **10.9 Política de Garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas para el Fondo de Desarrollo Inmobiliario**

Todas las garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas para el Fondo de Desarrollo Inmobiliario estarán establecidas en cada uno de los contratos de prestación de servicios firmados con el Fondo de Desarrollo Inmobiliario. La administración de las referidas garantías estará en función de su propia naturaleza.

En el caso de las garantías exigidas para la contratación de la empresa constructora, la Gestora seguirá lo dispuesto en el Art. 54 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario, siendo las garantías necesarias las siguientes:

- a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Gestora;
- b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción;
- c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contratará a partir de la recepción definitiva de la obra;
- d) Otras garantías que la Gestora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Las garantías que se otorguen a favor de la Gestora deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice. Las garantías podrán constituirse por medio de efectivo, pagaré, fianzas o cualquier otro documento de naturaleza análoga.

## **10.10 Política para la distribución de beneficios**

### **Periodicidad de Distribución**

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.

### **Fecha de corte**

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 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 trimestres.

**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, perdidas 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 cada 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 pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último año 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 Antiguo 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.

### **10.11 Procedimiento y política para el aporte de inmuebles**

Para la aportación de bienes inmuebles a cambio de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, la Gestora tendrá en cuenta los siguientes aspectos;

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. Verificar que el inmueble a recibir está acorde con la política de inversión del Fondo;
3. 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.
4. Que el bien inmueble objeto del aporte reúna las condiciones que para el efecto se hayan fijado en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; y
5. 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.
6. La Junta Directiva de la Gestora se reserva el derecho de la aceptación del bien inmueble en concepto de aporte.

## 11. Otras Políticas de Gestión Adoptadas

### 11.1 Políticas sobre las operaciones del Fondo con personas relacionadas, el manejo de conflictos de interés y asignación de operaciones cuando se administren distintos fondos

1. El Agente Comercializador que se encuentre interesado en adquirir cuotas de participación de algún Fondo de Inversión, no podrá realizar la operación por sí mismo, sino que deberá hacerlo a través de otro Agente Comercializador, debiendo el Agente interesado informar previamente y por escrito al Gerente General de la Gestora.

La Gestora llevará un registro pormenorizado de las operaciones realizadas por los Agentes de Comercializadores cuando actúen en su calidad de partícipe.

2. El Administrador de Inversiones que se encuentre interesado en adquirir cuotas de participación de algún Fondo de Inversión deberá informar y solicitar autorización por escrito al Gerente General de la Gestora, previo a realizar la operación.

La Gestora llevará un registro pormenorizado de las operaciones realizadas por los Administradores cuando actúen en su calidad de partícipe, pudiendo ser examinado el registro por la Auditoría Interna o Externa.

3. Operaciones de Accionistas, Directores, Funcionarios y Empleados, miembros del Comité de Inversiones de la Gestora; quienes deberán ausentarse de aquellas sesiones en donde se vayan a tomar acuerdos o se discutan puntos que den lugar a conflictos de interés, por lo que, deberán de abstenerse de votar sobre el acuerdo o de discutir el punto y retirarse momentáneamente de esa sesión, además se deberá dejar constancia de este hecho en el acta respectiva.

Además, se deberá notificar previamente a la Gerencia General de La Gestora sobre las operaciones del Fondo con personas relacionadas. La Gestora llevará un registro pormenorizado de las operaciones realizadas por las personas antes detalladas cuando actúen en su calidad de partícipe, pudiendo ser examinado el registro por la Auditoría Interna o Externa.

4. El Gerente General de la Gestora verificará que en ningún caso las Sociedades Vinculadas a la Gestora puedan prestarle servicios sin que se reconozca explícitamente los costos de estos, los cuales serán debidamente incorporados en los respectivos contratos, así como su forma de pago. Los precios de dichos servicios deberán establecerse en condiciones de mercado. Esto no obstante para que las Sociedades Vinculadas a la Gestora puedan prestar servicios sin costo, lo cual deberá estar establecido en el contrato y ser revelado por la Gestora.

La Gestora llevará un registro pormenorizado de los servicios prestados por las sociedades vinculadas

### 11.2 Políticas, medidas y procedimientos cuyo objetivo sea la adecuada solución de conflictos de interés entre el Fondo de Desarrollo y su Gestora, tales como: inversiones y operaciones con personas relacionadas, operaciones entre Fondos de Inversión y operaciones entre el Fondo de Desarrollo y su Gestora

#### 11.2.1 Conflictos de interés entre Fondos de Inversión

Podrían dar lugar a este conflicto de interés las operaciones siguientes:

**1. Las solicitudes de aportes de cuotas de participación de Fondos de Inversión administrados por la Gestora.**

Las solicitudes de aportes de cuotas de participación entre Fondos de Inversión administrados por la Gestora deberán ser autorizados o ratificados por el Gerente General de la Gestora. Dichas solicitudes serán ingresadas y registradas de forma inmediata y en orden cronológico con el resto de las solicitudes que se reciban de los partícipes, y se ejecutarán respetando dicho orden.

**2. Compra y venta de Títulos Valores entre Fondos administrados por La Gestora.**

El Fondo no podrá participar de la compra y venta de Títulos Valores.

**3. Compra y venta de Activos Inmobiliarios por Fondos administrados por La Gestora.**

La compra y venta de Activos Inmobiliarios se realizará conforme a lo determinado por el Comité de Inversiones, Política de Inversión, Límites de Inversión y condiciones de mercado de capitales e inmobiliario.

**4. Compra y venta de Activos Inmobiliarios entre Fondos administrados por La Gestora.**

En caso de compra o venta de activos inmobiliarios entre fondos administrados por la misma Gestora, se deberá presentar la oportunidad de negocio en ambas Asambleas de partícipes para su aprobación.

**5. Inversiones en otros Fondos.**

Los Fondos podrán poseer hasta el 50% del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión, y la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por Fondos administrados por la Gestora no podrán exceder del 50% de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo. Lo anterior teniendo como base el 30% de la cartera de instrumentos financieros.

### **11.2.2 Procedimiento para solucionar conflictos de interés entre partícipes**

Debido a que el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno cuenta con una única clase de Cuota de Participación, la cual confiere iguales derechos y obligaciones a los Partícipes, no es posible que exista un potencial Conflicto de Interés entre los partícipes.

### **11.2.3 Procedimiento para solucionar conflictos de interés entre los partícipes y la Gestora**

La Gestora ha identificado situaciones que generen conflicto de interés entre ella y los partícipes, los cuales se detallan a continuación:

- Cuando un miembro de Junta Directiva o Comité de Inversiones encuentre que en el ejercicio de sus funciones puede verse enfrentado a un posible Conflicto de Interés, lo informará de inmediato a los demás miembros de dicha Junta o Comité, según corresponda, y en todo caso, se abstendrá de participar en la discusión y/o decisión del asunto que genere la situación de conflicto de interés.
- En el caso que el Gerente General pueda verse enfrentado ante un eventual Conflicto de Interés, éste deberá informarlo inmediatamente al Presidente de la Junta Directiva de la Gestora, a fin de que se oriente sobre el manejo de este, y en todo caso, se abstendrá de participar en la discusión y/o decisión del asunto que genere la situación de conflicto de interés.
- En el caso que cualquier empleado de la Gestora distinto al Gerente General, se encuentre ante un posible conflicto de interés, informará de tal situación en forma inmediata, a su superior jerárquico, para orientar sobre el manejo de tal situación y adoptar las medidas necesarias para administrar el Conflicto de Interés. En todo caso, deberá de abstener de participar o realizar la discusión y/o decisión del asunto que genere la situación de conflicto de interés.

En cualquiera de los casos anteriormente descritos, la Gestora deberá manejar y resolver la situación salvaguardando los intereses de los partícipes y sus actuaciones se guiarán por principios de transparencia, diligencia, imparcialidad y rectitud para con los partícipes y el Fondo.

### **11.3 Políticas de arrendamiento de inmuebles en general y a personas relacionadas, detallando si se permitirá el subarriendo y las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo**

#### **Concentración Máxima por Arrendatario**

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

Las personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, 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.

### **Política de Subarrendamiento**

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

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

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

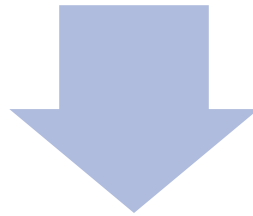
## **11.4 Política para la administración de atrasos en los arrendamientos**

### 11.4.1 Gestión de cobro de arrendamientos y morosidad

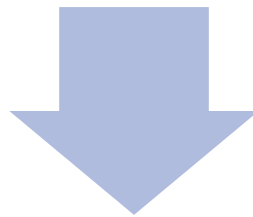
De acuerdo con la Ley de Inquilinato vigente, se entenderá como morosidad el incumplimiento de los pagos a partir del octavo día siguientes a la fecha fijada para el pago en el Contrato de Arrendamiento entre la Gestora y el Arrendatario .

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

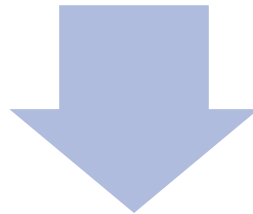
Incumplimiento de pago en la fecha prevista contractualmente: Se solicitará información sobre el motivo del incumplimiento, e iniciar la gestión de cobro con el objeto de tener una fecha prevista para dicho pago.



A partir del octavo día se aplicará un porcentaje de intereses por morosidad a discreción de la Gestora en los Contratos de Arrendamiento a ser suscritos por la Gestora. En caso de los Contratos cedidos como parte de la compraventa de los inmuebles, se incluirá tal porcentaje en la renovación de los contratos.



A partir del quinceavo día de atraso en el pago por Arrendamiento, el Administrador del Fondo Inmobiliario realizará un nuevo aviso al inquilino moroso, incluyendo en tal aviso las consecuencias judiciales de tal mora.



Si a la fecha del siguiente pago se continua en la situación de mora, el Administrador del Fondo trasladará el caso a un abogado y se autorizará el inicio de la gestión de cobro judicial y disolución del Contrato de arrendamiento, o en su defecto lo determinado previamente en el Contrato de Arrendamiento vigente.

### 11.4.2 Cuentas de dudosa recuperación

A partir de tres meses luego del incumplimiento del pago fijado en la fecha para el pago, se dejará de devengar el ingreso por alquileres en mora, cuotas de mantenimiento, pago de servicios públicos en el Estado de Resultados y trasladará dicho registro a las Cuentas de Orden del referido Fondo.

### **11.4.3 Administración de Depósitos de garantía y Alquileres**

Para los Contratos que suscriba la Gestora en nombre del Fondo de Inversión en comento se deberá evaluar en función al peso del arrendatario del portafolio una o más garantía, como por ejemplo, pero sin estar limitado a: depósitos de al menos una vez el pago mensual de alquiler, pagarés, letras de cambio o fianzas. En el caso de los Contratos de Arrendamiento cedidos como parte de la compraventa de los inmuebles, se solicitará dicho depósito o garantía en la cesión de los contratos. Los depósitos de garantía de los arrendatarios podrán ser invertidos en instrumentos de corto plazo y alta liquidez.

### **11.4.4 Arrendamiento a personas relacionadas**

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.

## **11.5 Política y lineamientos sobre remodelaciones, mantenimiento 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.

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

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

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

## 12. Controles y procedimientos.

### 12.1 Procedimiento para la adquisición de los valores

Para la adquisición de Valores, la Gestora seguirá los siguientes pasos:

- a) **Identificación de la oportunidad de Inversión:** La Gestora por medio de su Comité de Inversiones identificará una oportunidad de inversión de instrumentos financieros, se encargará de notificar la oportunidad de inversión al Comité de Riesgos de la Gestora.
- b) **Evaluación de la emisión y su emisor:** La Gestora por medio de su Comité de Riesgos se encargará de verificar el cumplimiento de la normativa aplicable en lo que respecta a las operaciones de inversión, tanto las provenientes de las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07) y los límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Vivienda Cero Uno. Adicionalmente, hará una evaluación de los riesgos que trae consigo la inversión en dicha emisión, para lo cual solicitará la información financiera del emisor, prospecto de la emisión, reportes de clasificación de riesgo, información del mercado, memoria de labores del emisor, y en general, la información disponible de la emisión y el emisor.
- c) **Decisión de Inversión:** Una vez concluida la evaluación de la emisión y su emisor, el Administrador de Inversiones presentará sus recomendaciones al Comité de Inversiones de la Gestora. El Comité de Inversiones evaluará dichas recomendaciones junto con la información proporcionada por el Comité de Riesgos. La adquisición de los valores deberá ser aprobada por el Comité de Inversiones de la Gestora, tomando en cuenta los resultados de las evaluaciones de riesgos y las oportunidades de inversión identificadas.
- d) **Formalización de la Inversión:** Tras la aprobación del Comité de Inversiones, se procederá a la formalización de la inversión. Esta etapa incluirá la preparación y firma de todos los documentos legales y contractuales necesarios, así como la coordinación con las entidades financieras pertinentes para la transferencia de fondos y la adquisición del de los valores. Es fundamental asegurar que todos los aspectos legales y normativos se cumplan en esta fase para proteger los intereses del fondo de inversión y sus partícipes.
- e) **Monitoreo y Seguimiento:** La Gestora, a través de su Comité de Inversiones y Comité de Riesgos, realizará un seguimiento continuo de las inversiones efectuadas. Este seguimiento incluye la revisión periódica de los estados financieros del emisor, el desempeño del instrumento financiero en el mercado, y la evolución de los riesgos asociados. En caso de detectar desviaciones significativas o riesgos emergentes, se tomarán las acciones correctivas necesarias, que pueden incluir la venta del instrumento financiero si así lo justifica la situación.
- f) **Informe y Comunicación:** Finalmente, la Gestora a final del mes en el que sucedió la inversión deberá publicar en su página web un Informe Mensual en el que muestre el portafolio de inversiones.

### 12.1 Procedimiento de Atención al Partícipe

La Gestora y la Entidad Comercializadora, para una adecuada atención de cualquier consulta quejas o reclamos de los Partícipes del Fondo, ha establecido el siguiente procedimiento:

- a) El partícipe podrá efectuar sus consultas, quejas y/o reclamos acercándose a las instalaciones de la Gestora o entidad comercializadora o enviando un correo electrónico a la dirección: [atencionalparticipe@hencorp.com](mailto:atencionalparticipe@hencorp.com).
- b) Una vez se haya recibido la consulta, queja y/o reclamo la gestora y/o entidad comercializadora tendrán la obligación de resolverlas dentro de un plazo de 10 días hábiles. La resolución se deberá notificar al Partícipe por medios electrónicos, para que este evalúe si se ha solventado su consulta, queja y/o reclamo;

- c) La Gestora y/o la Entidad Comercializadora llevarán un registro pormenorizado de las gestiones realizadas sobre las consultas, quejas y/o reclamos efectuados por el partícipe, el cual quedará documentado; y
- d) La dirección electrónica de atención de consultas, quejas y/o reclamos es la siguiente: [atencionalparticipe@hencorp.com](mailto:atencionalparticipe@hencorp.com) y al teléfono 2500-6900. 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.

## **12.2 Procedimiento de Resolución de conflictos.**

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.

## **12.3 Procedimientos para llevar a cabo la modificación a las Características de la Emisión**

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, 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 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](http://www.hencorpgestora.com)).

## 12.4 Normas de administración del Fondo

### 12.4.1 Procedimiento y plazo de la liquidación

#### **A. Normas para la liquidación del Fondo**

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

- a) Cuando el Fondo no cumpla con lo establecido en los artículos 51 y 61 de La Ley de Fondos.
- b) Cuando así los 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 la finalización del plazo

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

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.

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.

Durante el proceso de liquidación, el Fondo continuará bajo supervisión de la Superintendencia.

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.

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.

#### **B. Liquidación de Fondos Cerrados**

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.

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.

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.

Una vez nombrado el liquidador, el plazo en que deberá practicarse la liquidación para un Fondo Cerrado será acordado en Asamblea Extraordinaria de partícipes y en ningún caso podrá ser superior a cinco años.

### **C. Facultades del liquidador de los Fondos Cerrados**

El liquidador de un Fondo tendrá las facultades siguientes:

- 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.

En el caso de los Fondos Cerrados, la Asamblea de Partícipes podrá establecer otras facultades al liquidador, siempre que no contradigan las establecidas en el artículo 106 de La Ley de Fondos, y que sean necesarias para llevar a cabo la liquidación.

El liquidador deberá remitir a la Superintendencia toda la información que ésta requiera. Queda terminantemente prohibido al liquidador iniciar nuevas operaciones.

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.

El incumplimiento a lo establecido en el artículo 106 de La Ley de Fondos hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

#### **12.4.2 Fecha en la que iniciará la venta de los inmuebles**

La fecha en la que iniciara la venta de los inmuebles que forman parte del Fondo de Inversión queda a discreción de la Asamblea Extraordinaria de Partícipes, pudiendo ser esta fecha desde el día hábil siguiente a la adquisición de un inmueble por parte del Fondo de Inversión.

#### **12.4.3 Mecanismos de diversificación del efectivo en cuentas bancarias, recibido por la venta de inmuebles**

Posterior a la venta de inmuebles por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario, la Gestora mantendrá el efectivo proveniente de la venta en Cuentas Corrientes de Bancos AAA autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, pudiendo superar el límite máximo de inversión en instrumentos financieros establecido en la Política de Inversión en Instrumentos Financieros del presente Reglamento.

#### 12.4.4 Proceso para el pago de las cuotas de participación

En caso de liquidación del Fondo, la Gestora restituirá a los partícipes el valor de sus cuotas de participación por concepto de disminución de capital o derecho de retiro.

La Gestora publicará un aviso en los periódicos a los que hace referencia la sección “20.3 Publicaciones” del Presente Reglamento y remitirá una comunicación a los partícipes, dentro de los dos días hábiles siguientes a aquél en el que se tomó el acuerdo en Asamblea Extraordinaria de Partícipes, indicando el acuerdo que originó la liquidación del Fondo y la fecha de pago del valor de sus cuotas de participación.

#### 12.4.5 Valuación para el pago de las cuotas de participación

El valor cuota del Fondo del Fondo Inmobiliario se determinará diariamente, incluyendo fines de semana y feriados, todos los gastos aplicados al Fondo deberán reflejarse de manera diaria.

La valoración deberá efectuarse de forma individual a precios de mercado, bajo la premisa de valor razonable, de acuerdo a los alcances establecidos en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19)

Para la obtención del valor de la cuota a una fecha determinada “t”, se deberán seguir los pasos siguientes:

- a) **Balance Diario:** elaboración de un balance que incluya la valoración diaria de los valores de oferta pública acorde al último vector precio vigente y de los demás activos del Fondo de Desarrollo Inmobiliario. El valor del patrimonio del Fondo de Inmobiliario será el resultante de restar las cuentas de pasivos en el día “t” a la suma de todos sus activos a valor razonable; y,
- b) **Cálculo del valor de la cuota:** el valor de las cuotas del día “t” se establece dividiendo el valor del patrimonio del Fondo de Desarrollo Inmobiliario del día “t”, sin considerar la cuotas colocadas y pagos de cuotas del día, cuando aplique, entre el número de cuotas suscritas y pagadas al inicio del día “t”. El valor del patrimonio y la cantidad de cuotas corresponden a los calculados con base a lo establecido en el artículo 47 de la NDMC-19.

La determinación del valor de la cuota de participación se efectuará a partir de las 2:00 p.m. después de la hora de corte de las suscripciones y en línea con la hora de cierre de la sesión de negociación en los mercados, establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador.

De lo anterior el cálculo del valor de la cuota de un Fondo Inmobiliario se obtendrá por la fórmula siguiente:

$$VC^t = \frac{PN^t}{NC^t}$$

Dónde:

$VC^t$  = Valor de la cuota en el día “t”.

$PN^t$  = Patrimonio neto del día “t” a ser considerado para el cálculo del valor cuota.

$NC^t$  = Número de cuotas suscritas y pagadas al día “t”.

El valor cuota reflejará el ajuste por la revaluación de los inmuebles propiedad del Fondo, así como aquel derivado de la recepción de aportes de inmuebles debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca efectuada a nombre de la Gestora, con la cláusula “Para el Fondo de Inversión” seguidamente del nombre del mismo y precedida de la denominación de la Gestora, según lo establecido por el artículo 47 de la NDMC-19.

Es responsabilidad de la Gestora la valoración de los activos en que invierta el Fondo de Desarrollo Inmobiliario, aunque hubiese contratado los servicios de un proveedor de precios o de peritos valuadores. Asimismo, la

Gestora es responsable de mantener las valorizaciones de los activos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario que administra de acuerdo a las condiciones de mercado y a lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Fondos.

#### **12.4.6 Porcentaje máximo de honorarios respecto de los activos del Fondo que correspondería al liquidador**

Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Participes 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.

#### **12.4.7 Política de Administración del Activo**

La estructuración, administración integral del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario y la Emisión corresponderán a la Gestora, no obstante, en uso de las facultades que le confiere el artículo 30 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, a un tercero para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, lo cual ha de entenderse referido, pero sin estar limitado, a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta de apartamentos del Proyecto de Construcción, y su transferencia a la cuenta que la Gestora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, las facultades y obligaciones del tercero serán determinadas en el Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Gestora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Comité de Vigilancia del Fondo, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Gestora pueda reclamar al Administrador del Proyecto Inmobiliario con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

#### **Administración del Inmueble en el Período de Construcción**

La Gestora contratará a uno o más terceros para realizar las labores de administración del proyecto, la Gestora podrá contratar a un administrador de proyectos por cada proyecto adquirido por el Fondo. Entre las facultades del administrador del proyecto inmobiliario se encuentran:

- i. Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con las Fases del Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción;
- ii. Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito;
- iii. Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción;
- iv. La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de

Construcción. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado. Para la administración de los Proyectos de Construcción, la Gestora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros, reconocimientos y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción.

### **Administración del Proyecto Inmobiliario, una vez construido, por cuenta del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario**

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora podrá:

- i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Gestora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo 30 de la Ley de Fondos de Inversión;
- ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles;
- iii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario;
- iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa, al Administrador del Proyecto Inmobiliario para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos que formen parte del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos, por el arrendamiento de los locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable del proyecto de construcción y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial;

### **12.4.8 Apertura y Manejo de Cuentas**

La Gestora como Administradora del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario podrá aperturar como mínimo cuatro cuentas:

**i) Cuenta Colectora:** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Gestora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado;

**ii) Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Gestora en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Participes del Fondo

**iii) Cuenta Administrador del Proyecto Inmobiliario:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Administrador del Proyecto Inmobiliario y de la Gestora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por el Administrador del Proyecto Inmobiliario. Esta cuenta será de firma indistinta entre el Administrador del Proyecto Inmobiliario y la Gestora.

**iv) Cuenta Restringida:** La Gestora o el Administrador del Proyecto Inmobiliario, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada “Cuenta Restringida” será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Participes del Fondo. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

## 13. Sistema de Custodia.

Los valores adquiridos por el Fondo de Inversión estarán en custodia de la Central de Depósitos de Valores (CEDEVAL), en una sub-cuenta del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO. La Gestora es solidariamente responsable por la custodia de los activos del Fondo, aunque la custodia sea una entidad contratada para tal efecto.

### Datos de Contacto del Custodio:

- **Dirección del Custodio:** 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, La Libertad, El Salvador, C.A.
- **Teléfono:** (503) 2212-6400
- **FAX:** (503) 2278-4380.

### Datos de Autorización en el Registro del Custodio

- **Fecha de Inscripción:** 28 de febrero de 1994

## 14. Plan de negocios del Fondo

### 14.1 Objetivos

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 generen rentabilidad a los inversionistas.

Los objetivos del Fondo son:

- a) Estimular el crecimiento del sector inmobiliario en El Salvador, el cual es un pilar fundamental para el crecimiento económico del país.
- b) Democratizar el acceso a inversionistas a inversiones en proyectos inmobiliarios.
- c) Diversificar el mercado de valores de El Salvador por medio de inversiones en proyectos inmobiliarios.
- d) Contribuir al financiamiento de la actividad inmobiliaria en El Salvador

## 14.2 Análisis FODA



## 14.3 Plan Financiero

El fondo de inversión generará ingresos por medio de la venta, alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, instrumentos financieros, y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de

Arrendamientos. El cálculo de beneficios será el resultado de restar a los ingresos todos los gastos en los que el Fondo incurra como parte de su operación diaria.

## **15. Definición de la Estructura de Toma de Decisión del Fondo**

El Administrador del Fondo atendiendo las recomendaciones del Comité de Inversiones tomará las decisiones de inversión en inmuebles, instrumentos financieros, entre otros, considerando los límites en normativa y del reglamento, apetito de riesgo y otros definidos por la Gestora.

El nivel de jerarquía de toma de decisiones en el Fondo de Inversión será el siguiente:

### **1. Junta Directiva**

Es el ente dentro de la Gestora que autoriza las tomas de decisiones dentro del Fondo y la gestión de las operaciones del mismo.

### **2. Comité de Inversiones**

Es el organismo que vela por la calidad de inversiones que pueda realizar el Fondo de Inversión ya sean inmobiliarias y/o en instrumentos financieros, siendo su responsabilidad evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones que serán ejecutadas por el administrador del Fondo de Inversión.

El comité de inversiones será ratificado de manera anual por la Junta Directiva.

### **3. Gerente General**

Es la unidad encargada de liderar la parte estratégica y financiera relacionada con el negocio del Fondo de Inversión.

### **4. Administrador de Inversiones Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario**

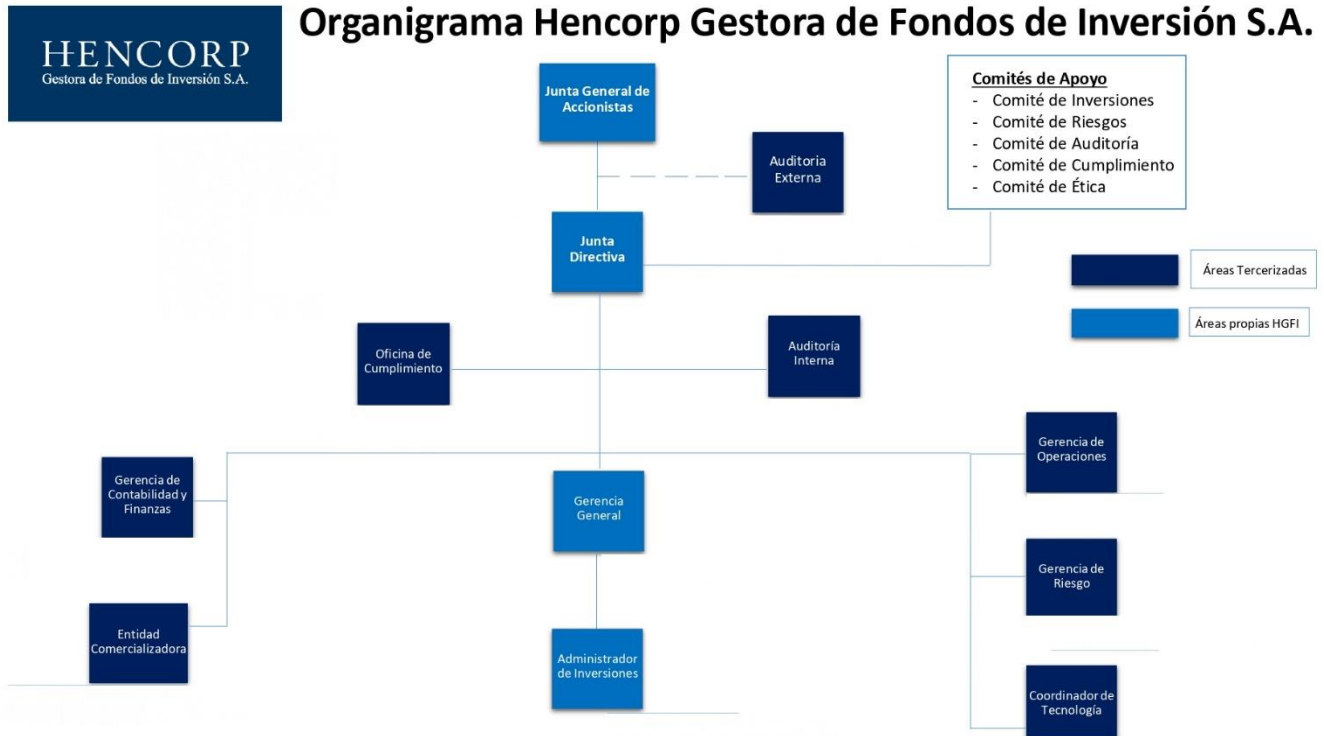
Es la persona autorizada por la Superintendencia para la ejecución, administración, seguimiento del portafolio de inversión del Fondo de Inversión y generación de nuevos negocios, con el objeto de generar una buena rentabilidad a los inversionistas.

### **5. Unidad de riesgos**

Es la unidad que está dedicada a balancear los riesgos con las oportunidades que dichos riesgos presentan, su retorno sobre la inversión y su impacto en el crecimiento y continuidad del Fondo de Inversión.

### **6. Unidad de cumplimiento**

Es la unidad encargada en velar que se cumplan la Ley de lavado de dinero, normativas, reglamentos, instructivos, etc., que emitan las diferentes instituciones fiscalizadoras.



## 16. Criterios de selección y renovación de profesionales.

### 16.1 Auditor Externo y fiscal

El Fondo de Inversión contará con auditoría externa y fiscal, la cual deberá ser prestada por una firma que cumpla con los requisitos a los que hace referencia el Art 93 de la Ley de Fondos de Inversión y el Art. 81 de la Ley de Mercado de Valores, entre los cuales se pueden observar los siguientes:

- Estar inscritos en el Registro Profesional de Auditores que lleva el Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría;
- Acreditar una experiencia profesional en el ejercicio de la auditoría externa de al menos tres años;
- No haber sido condenado por delitos graves o contra el patrimonio o la hacienda pública; y
- No ser deudores en el sistema financiero salvadoreño de créditos a los que se le haya constituido una reserva de saneamiento del cincuenta por ciento o más del saldo.

La elección del Auditor Externo y Fiscal (cuando aplique) se renovará cada año en la celebración de la Junta General de Accionistas de la Gestora, la cual se realiza entre los primeros cinco meses del año. La información del auditor externo y fiscal es la siguiente.

#### Auditores 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](http://www.zelayarivas.com.sv)  
 Teléfono: 2298 7178  
 Fax: 2298 7178  
 Correo electrónico: [mariozelaya@zelayarivas.com.sv](mailto:mariozelaya@zelayarivas.com.sv)

En el sitio Web de la Gestora ([www.hencorpgestora.com](http://www.hencorpgestora.com)) se dará conocer quiénes son es el Auditor Externo y Fiscal en cada ejercicio social.

## 16.2 Peritos Valuadores

La selección del Perito Valuador será acordada por la Junta Directiva de la Gestora, como Administradora del Fondo, tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

## 16.3 Clasificación de Riesgo

El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se encuentra publicada en el sitio Web de la Gestora ([www.hencorpgestora.com](http://www.hencorpgestora.com)), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

<b>Clasificación de Riesgo del Fondo</b>	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
<b>Nombre de la Clasificadora de Riesgo</b>	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
<b>Clasificación Asignada</b>	Riesgo Integral: SV 2+f; Riesgo Fundamental: SV AA-f; Riesgo de Mercado: SV 2; Riesgo Fiduciario SV AA f.
<b>Fecha del informe de Clasificación</b>	11 de diciembre de 2024
<b>Definición de la clasificación asignada</b>	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
<b>Racionalidad de la Clasificación</b>	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.
<b>Perfil del Fondo A</b>	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.

## 17. Comité de Vigilancia

### 17.1 Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia

Los miembros del Comité de Vigilancia deberán ser de reconocida honorabilidad y contar con al menos cinco años de experiencia comprobada en materia financiera y administrativa o acorde al régimen de inversión del Fondo respectivo. El Comité de Vigilancia tendrá la responsabilidad de actuar exclusivamente en el mejor interés de los partícipes, para lo cual vigilará las operaciones que la Gestora realice con los recursos del

Fondo, siendo sus atribuciones las siguientes:

- a) Verificar que la Gestora cumpla lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo e informar al respecto a la Asamblea Ordinaria de partícipes.
- b) Verificar que la información para los partícipes sea suficiente, veraz y oportuna.
- c) Vigilar que las inversiones, aumentos o disminuciones de capital y cualquier otra operación del Fondo se realicen de acuerdo a esta Ley, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los miembros del Comité de Vigilancia determine que la Gestora ha

actuado en contravención a dichas disposiciones, aquél deberá solicitar a la Gestora que convoque a una Asamblea Extraordinaria de partícipes, donde informará de esa situación. La convocatoria se realizará en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contado desde la fecha del acuerdo.

- d) Proponer a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de partícipes la designación de auditores externos y cuando la Ley lo requiera, proponer al auditor fiscal del Fondo.
- e) Rendir informe anual sobre su gestión a la Asamblea Ordinaria de partícipes.

## **17.2 Periodicidad de reuniones**

Cada Fondo Cerrado tendrá un Comité de Vigilancia integrado por tres miembros, los elegirá la Asamblea Ordinaria y durarán un año en sus funciones, serán remunerados con cargo al Fondo y podrán ser reelectos, según se determine en el reglamento interno. Dichos miembros no deberán ser personas relacionadas a la Gestora del Fondo y al menos uno deberá tener la calidad de partícipe. Los miembros del Comité de Vigilancia vigente seguirán cumpliendo con sus funciones hasta que tomen posesión los nuevos. Las decisiones del Comité de Vigilancia se tomarán por mayoría.

Si los miembros del Comité de Vigilancia integran Comités de Vigilancia de otros Fondos o son Directores o administradores de otra Gestora, deberán informarlo a la Superintendencia. La Gestora deberá proporcionar a los miembros del Comité de Vigilancia, a su solicitud, información plena y documentada, en cualquier tiempo, de todo lo relacionado con las operaciones del Fondo.

El Comité de Vigilancia deberá reunirse por lo menos dos veces al año, para recibir el informe de la Gestora sobre las actividades del Fondo, así como los dictámenes de los auditores externo y fiscal, en su caso. El Comité de Vigilancia deberá ser informado con anterioridad a que la Gestora convoque a una Asamblea Extraordinaria, con la finalidad de opinar sobre las materias a tratarse en dicha Asamblea.

Asentado el Fondo en el Registro, la Gestora procederá a designar un Comité de Vigilancia provisional, que durará en sus funciones hasta la primera Asamblea de partícipes, en la cual se elegirán los miembros del Comité de Vigilancia.

## **17.3 Remuneración del Comité de Vigilancia**

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.

## **18. 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.

## 19. Régimen tributario aplicable al 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.

## 20. Asamblea de Partícipes

En los Fondos Cerrados, los partícipes se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias.

Las Asambleas Ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro de los cinco meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio, para decidir respecto de las materias propias de estas Asambleas.

Las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el Reglamento Interno del Fondo asignen al conocimiento de esas Asambleas y siempre que tales materias se señalen en la convocatoria.

Será responsabilidad de la Gestora, o de quien presida la Asamblea, cuando aquella no haya estado representada, levantar un acta de lo ocurrido y acordado durante la sesión, la cual deberá ser suscrita por al menos dos partícipes elegidos al inicio de la Asamblea para estos efectos y deberá asentarse en Libro de Actas respectivo.

Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una Asamblea en el Libro respectivo, el desarrollo de la sesión se asentará en el protocolo de un notario.

## **20.1 Atribuciones de la asamblea ordinaria**

Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria de partícipes, las siguientes:

- a) Elegir anualmente a los miembros del Comité de Vigilancia, fijar sus dietas en el caso de ser remunerados de acuerdo con el Reglamento Interno, aprobar sus gastos, así como recibir su informe anual y la correspondiente liquidación de sus gastos;
- b) Aprobar los estados financieros anuales del Fondo;
- c) Aprobar los gastos relativos a la gestión y administración del Fondo que deberá presentar la Gestora.
- d) Nombrar al auditor externo y su suplente, así como al auditor fiscal si fuere aplicable y fijar sus emolumentos

Para los literales a), b) y c), la Asamblea podrá requerir los ajustes que considere pertinentes

## **20.2 Asambleas Extraordinarias**

Son atribuciones de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Gestora, el Comité de Vigilancia o los partícipes al Reglamento Interno del Fondo;
- b) Acordar el traslado de la administración del Fondo a otra Gestora;
- c) Acordar la liquidación anticipada del Fondo, nombrar al liquidador, fijándole su remuneración y facultades de conformidad a lo regulado en esta Ley, así como aprobar los gastos finales al término de la liquidación;
- d) Acordar la fusión con otros Fondos;
- e) Aprobar el aumento de capital del Fondo mediante nuevas emisiones de cuotas de participación y las características y condiciones de éstas, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación;
- f) Acordar disminuciones de capital;
- g) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los partícipes;
- h) Los demás asuntos que de conformidad a esta Ley y al Reglamento Interno del Fondo correspondan a su conocimiento;

Para los casos señalados en los literales b) y c), podrá establecerse en el Reglamento Interno una indemnización a la Gestora por los perjuicios causados de ésta, por un monto o porcentaje preestablecido, cuando el reemplazo o liquidación no hayan provenido de causas imputables a ésta.

## **20.3 Convocatorias**

Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias deberán ser convocadas por la Gestora.

La Gestora deberá convocar a asamblea extraordinaria siempre que, a su juicio, los intereses del Fondo lo justifiquen, lo solicite el Comité de Vigilancia, la Superintendencia o los partícipes que representen por lo menos el diez por ciento de las cuotas de participación emitidas y pagadas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, la Superintendencia o el Comité de Vigilancia, podrá convocar directamente a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de partícipes, según sea el caso.

Las Asambleas convocadas en virtud de la solicitud de los partícipes, del Comité de Vigilancia o de la Superintendencia, deberán celebrarse dentro del plazo máximo de treinta días contado desde la fecha del respectivo requerimiento.

No obstante, lo dispuesto en este artículo, no será necesaria la convocatoria a una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, si hallándose reunidos los partícipes o los representantes de todas las cuotas de participación en que esté dividido el patrimonio del Fondo, acordaren instalarse en Asamblea y aprobaren por unanimidad la agenda.

Las Asambleas en primera y segunda convocatoria podrán celebrarse en la misma fecha con al menos dos horas de diferencia; se anunciarán en el mismo aviso, el cual se publicará por una sola vez en el periódico de circulación nacional determinado en el Reglamento Interno del Fondo. La publicación deberá realizarse a más tardar diez días antes de la celebración de la asamblea, dentro de los cuales no se contará el día de publicación de la convocatoria ni el de la celebración de la Asamblea.

La publicación señalará la denominación de la Gestora y el nombre del Fondo; el día, hora y lugar de celebración; la naturaleza de la Asamblea a que se convoca; el quórum necesario; la agenda; así como el nombre y cargo de quienes firman la convocatoria.

Además, se enviará la convocatoria a cada partícipe con una anticipación mínima de diez días a la fecha de la celebración de la Asamblea, la cual podrá realizarse por entrega directa o por cualquier otro medio que el partícipe designe por escrito y que permita dejar constancia de su recepción, en todo caso deberá contener la agenda a desarrollar. Los partícipes que se inscriban en el registro respectivo con posterioridad a la convocatoria serán notificados de ésta al momento de su registro.

## **20.4 Participantes de las asambleas**

Únicamente podrán participar en las Asambleas quienes estén inscritos en el registro de partícipes o sus representantes. Cada cuota dará derecho a un voto. La representación deberá conferirse mediante carta con firma legalizada por notario.

## **20.5 Quórum de asambleas**

Las Asambleas Ordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con cualquiera que sea el número de las cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán, en ambos casos, por la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.

Las Asambleas Extraordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen las tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con los partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas. Los acuerdos se adoptarán por tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas en el caso de la primera convocatoria y con tres cuartas partes de las cuotas de participación presentes o representadas en el caso de la segunda convocatoria.

Tercera Convocatoria

En caso de que la Asamblea Extraordinaria no haya podido celebrarse por falta de quórum en las fechas de la convocatoria, se hará una nueva convocatoria conforme a lo establecido en esta sección, la cual no podrá ser anunciada simultáneamente con la primera y segunda convocatoria. Además, deberá expresar la circunstancia de ser tercera convocatoria y que, en consecuencia, la Asamblea será válida cualquiera que sea el número de cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán con la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.

## 21. Derechos y obligaciones y comunicaciones para Partícipes.

### 21.1 Derechos y Obligaciones del Partícipe.

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 este 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 presente sección.
- Conocer información esencial o hechos relevantes de la Gestora o del Fondo, la cual se detalla en la presente sección; para lo cual la Gestora publicará en su página Web ([www.hencorpgestora.com](http://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.

DOCUMENTO	PERIODICIDAD
<b>Informe que contenga: Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, rendimientos</b>	Publicación Diaria
<b>Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos</b>	Publicación Mensual
<b>Composición del Fondo</b>	Publicación Mensual
<b>Estado de Cuenta</b>	Envío Mensual
<b>Informe de Clasificación de Riesgo</b>	Publicación Semestral

<b>Estados Financieros semestrales auditados del Fondo</b>	Publicación Semestral
<b>Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y sus Fondos</b>	Publicación Anual
<b>Reglamento Interno del Fondo de Inversión y su extracto</b>	Publicación Permanente
<b>Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su extracto</b>	Publicación Permanente
<b>Modificaciones al Reglamento Interno, Prospecto y Contrato</b>	Cuando se aprueben
<b>Hechos Relevantes</b>	Cuando ocurran
<b>Propiedad de Acciones de Entidades en las cuales Circunstancialmente el Fondo sea Controlador</b>	Cuando ocurran

Los partícipes del Fondo de Inversión deberán 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.

## 21.2 Mecanismos para informar al Partícipe

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](http://www.hencorpgestora.com)) la siguiente información para consulta:

- a) El presente reglamento 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 compras, ventas recepción de aportes de inmuebles, cualquier modificación a los documentos antes mencionados y todos aquellos hechos relevantes, que puedan afectar sus inversiones se publicará en la página Web de la Gestora ([www.hencorpgestora.com](http://www.hencorpgestora.com)).

### **21.3 Publicaciones.**

Los periódicos designados para dar cumplimiento a las publicaciones que exige la Ley de Fondos de Inversión son: El Diario de Hoy, La Prensa Gráfica o El Diario El Mundo.

### **21.4 Sitio Web de la Gestora.**

Toda la información relacionada al Fondo de Inversión y la Gestora podrá ser encontrada en el sitio web: [www.hencorpgestora.com](http://www.hencorpgestora.com).

## **22. Criterios Generales para la contratación de Profesionales, la rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión de eventuales conflictos de interés**

### **22.1 Contratación de Terceros y/o Proveedores**

La selección de proveedores adecuados para el Fondo es una tarea relevante para el logro de los objetivos de la entidad, es importante seleccionar proveedores que compartan los principios e ideales afines, buscando siempre que entre ambas partes exista una colaboración y comunicación fluida para lograr el beneficio mutuo.

#### **a. Factores De Selección**

- Factores económicos
- Factores de calidad del producto o servicio
- Factores de servicio durante el proceso de compra y post-venta.

Asimismo, es importante tomar en cuenta:

- Las características técnicas y la facilidad de uso.
- La formación ofrecida por el suministrador y el tiempo requerido para ello.
- La flexibilidad del proveedor para adaptarse a las necesidades del cliente.
- Debe considerarse por lo menos el conseguir 2 cotizaciones, a excepción de los casos de proveedores únicos de los productos o servicios requeridos:
- Para las compras de materiales, equipos y otros suministros, se manejará por medio de requisición, la que deberá ser autorizada por la Gerencia General o el Administrador de Inversiones. Una vez se cuenta con una lista de posibles proveedores y la suficiente información de cada uno de ellos, se realizará el análisis o evaluación de éstos en base a los criterios establecidos.

Para ello elaboraremos un cuadro comparativo, en el cual colocaremos lo que ofrece cada proveedor, luego, se evaluarán las ventajas y desventajas de cada proveedor, teniendo en cuenta los criterios

previamente definidos, la decisión será tomada en base a que proveedor resulta con una mejor evaluación.

En relación con el tema de Conflicto de Interés con los servicios que Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A. tercerizara la forma de abordarlos sería de acuerdo con lo estipulado en los contratos que se firmaran con los proveedores.

## 22.2 Rendición de Cuentas de los profesionales contratados por el Fondo

Para tener un control y medir la calidad de los servicios prestados por un profesional independiente al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, se tomará en cuenta lo siguiente:

- **Contrato de Servicios:** Se deberá suscribir un contrato de servicios con el profesional independiente en el cual se detalle las responsabilidades, tareas, objetivos y honorarios por el servicio prestado.
- **Reportes Periódicos:** El Supervisor del Proyecto de Construcción estará encargado de reportar periódicamente los acontecimientos sucedidos durante el desarrollando el proyecto.
- **Reuniones de Revisión:** En caso de ser necesario, la Gestora podrá solicitar una reunión con el profesional contratado por el Fondo para revisar el avance del trabajo, discutir resultados y ajustar planes según sea necesario.
- **Documentación:** Mantener una documentación adecuada de todos los informes, evaluaciones y comunicaciones relevantes para garantizar la transparencia y el seguimiento.

## 22.3 Gestión de eventuales conflictos de interés

En el caso de presentarse conflictos de interés con los profesionales del Fondo deberá identificarse tenerse en cuenta lo siguiente:

- Previo a la contratación de un tercero independiente, la Gestora requerirá que todos los profesionales declaren cualquier conflicto de interés potencial al momento de su contratación y durante la vigencia de su contrato. Se entenderá como conflicto de interés si los profesionales poseen el carácter de participe del Fondo al que prestan su servicio y si tienen alguna relación con los accionistas y/o colaboradores de la Gestora.
- Cuando un miembro de Junta Directiva o Comité de Inversiones encuentre que en el ejercicio de sus funciones puede verse enfrentado a un posible Conflicto de Interés, lo informará de inmediato a los demás miembros de dicha Junta o Comité, según corresponda, y en todo caso, se abstendrá de participar en la discusión y/o decisión del asunto que genere la situación de conflicto de interés.
- En el caso que el Gerente General pueda verse enfrentado ante un eventual Conflicto de Interés, éste deberá informarlo inmediatamente al Presidente de la Junta Directiva de la Gestora, a fin de que se oriente sobre el manejo de este, y en todo caso, se abstendrá de participar en la discusión y/o decisión del asunto que genere la situación de conflicto de interés.
- En el caso que cualquier empleado de la Gestora distinto al Gerente General, se encuentre ante un posible conflicto de interés, informará de tal situación en forma inmediata, a su superior jerárquico, para orientar sobre el manejo de tal situación y adoptar las medidas necesarias para administrar el Conflicto de Interés. En todo caso, deberá de abstener de participar o realizar la discusión y/o decisión del asunto que genere la situación de conflicto de interés.

- En caso de que algún Participe del Fondo, se encuentre ante un posible conflicto de interés, informará de tal situación de forma inmediata a la Gestora de Fondos de Inversión, para que puedan definir la forma de resolución del Conflicto.

En cualquiera de los casos anteriormente descritos, la Gestora deberá manejar y resolver la situación salvaguardando los intereses de los partícipes no involucrados en el conflicto y sus actuaciones se guiarán por principios de transparencia, diligencia, imparcialidad y rectitud para con los partícipes y el Fondo.

## 23. Información Financiera proyectada del Fondo de Desarrollo Inmobiliario

### 23.1 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	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Operación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Balance General</b>														
<b>Activos</b>		<b>6,313,003</b>	<b>6,734,070</b>	<b>7,155,588</b>	<b>7,580,096</b>	<b>8,007,618</b>	<b>8,438,177</b>	<b>8,871,794</b>	<b>9,308,491</b>	<b>7,807,821</b>	<b>5,233,534</b>	<b>3,836,321</b>	<b>3,283,359</b>	-
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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>		<b>4,713,003</b>	<b>5,134,070</b>	<b>5,555,588</b>	<b>5,980,096</b>	<b>6,407,618</b>	<b>6,838,177</b>	<b>7,271,794</b>	<b>7,708,491</b>	<b>5,119,263</b>	<b>2,530,035</b>	<b>1,118,622</b>	<b>559,311</b>	-
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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Patrimonio</b>		<b>1,600,000</b>	<b>1,600,000</b>	<b>1,600,000</b>	<b>1,600,000</b>	<b>1,600,000</b>	<b>1,600,000</b>	<b>1,600,000</b>	<b>1,600,000</b>	<b>2,688,558</b>	<b>2,703,499</b>	<b>2,717,699</b>	<b>2,724,048</b>	-
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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 23.2 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	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Operación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Estado de Resultados</b>														
<b>Ingresos</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	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
<b>Costo de Venta</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>	<b>1,576,043</b>
Venta Barefoot		-	-	-	-	-	-	-	-	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043	1,576,043
<b>OpEx</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Admin & Opera.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publicidad & Venta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Legales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad Operativa</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1,130,513</b>	<b>1,130,513</b>	<b>1,130,513</b>	<b>1,130,513</b>	<b>1,130,513</b>
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
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1,088,558</b>	<b>1,103,499</b>	<b>1,117,699</b>	<b>1,124,048</b>	<b>1,124,636</b>
Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ISR		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad Neta</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1,088,558</b>	<b>1,103,499</b>	<b>1,117,699</b>	<b>1,124,048</b>	<b>1,124,636</b>

### 23.3 Supuestos que respaldan la proyección



Titularizadora | Casa de Bolsa | Gestora

<u>Supuestos Generales</u>	<u>Barefoot</u>
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

<u>Presupuesto del Proyecto</u>	
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
<b>Total</b>	<b>7,612,134</b>

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

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

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

<u>CapEx Acumulado</u>	<u>Barefoot</u>
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
<b>Total</b>	<b>7,880,213.20</b>

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

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

## 24. Situaciones que podrían afectar el comportamiento estimado de los flujos del proyecto

### 24.1 Carácter estimatorio de las Proyecciones Financieras

El carácter estimatorio de las proyecciones financieras está relacionado a la precisión que tiene cada uno de los supuestos utilizados para la realización de las proyecciones financieras, en el caso de la presente obra de construcción, los supuestos utilizados para las proyecciones fueron brindadas por el desarrollador del proyecto.

Los mitigantes del carácter estimatorio de las proyecciones financieras son los análisis de sensibilidad realizados para conocer cada uno de los escenarios alternativos que pueden presentarse en el momento de la ejecución del proyecto.

### 24.2 Riesgo de Siniestro

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. Estos riesgos pueden ser debido a terremotos, huracanes, inundaciones, incendios, huelgas, vandalismo y otros similares.

El mitigante de este riesgo, adicionalmente al diseño arquitectónico del proyecto de Construcción, es el seguro sobre TODO RIESGO que debe tener el inmueble, haciendo menor el impacto económico, para el Banco Acreedor y para los Participes del Fondo Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.

### 24.3 Riesgo de Ubicación

Relacionado con la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto y los cambios en la zona, específicamente, entre el desarrollo del inmueble y la generación de Flujos que servirán para el pago tanto de, las obligaciones financieras del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, como para la generación de flujos de rendimientos para las cuotas de participación emitidas con cargo al Fondo Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.

Este riesgo se ve mitigado, primordialmente, debido al desarrollo que han tenido las zonas aledañas al Proyecto de Construcción en los últimos años, caracterizándose por la generación de una comercial, así como la cercanía a otras importantes zonas de la Zona Costera de La Libertad. Adicionalmente, otro mitigante del Riesgo de Ubicación es que el periodo entre la inversión y la generación de flujo es relativamente corto, por lo que no se espera que en los próximos 3 años se produzca un cambio sustancial en el valor o apreciación de la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto.

### 24.4 Riesgo de Financiamiento

Relacionado con las condiciones de financiamiento del Fondo de Desarrollo Inmobiliario para el desarrollo del proyecto inmobiliario, tanto en lo que respecta a tasas, plazos, montos, condiciones de financiamiento y el mismo riesgo de conseguir suficiente financiamiento para el desarrollo del Proyecto de Construcción.

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.

### **24.5 Riesgo de Fallas o Atraso en la construcción**

El riesgo de fallas se refiere al efecto adverso que pueda surgir proveniente de retrasos en la construcción del inmueble. El mitigante de este riesgo es el ejercicio de las garantías exigidas al Constructor, como son de buena obra y de cumplimiento de contrato.

### **24.6 Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado tiene un aspecto muy amplio y nos basamos en un riesgo de oferta y demanda, al momento de realizar el presente Reglamento se cuenta con un nivel significativo de comercialización del Proyecto de Construcción.

Para este punto la diferenciación del proyecto es clave. El proyecto toma en consideración todas estas variables, identificando áreas de oportunidad que permitan tener una ventaja sustancial al ser comparados con sus competidores y capitalizar agresivamente en dichas ventajas.

### **24.7 Riesgo externos que afecten la construcción**

1) Imposición por parte del gobierno del país de cuarentena obligatoria, poniendo en pausa los proyectos de construcción.

2) Atrasos logísticos en materiales de construcción.

3) Incremento de precios en materias primas de construcción, que ocasione un incremento en precios.

Estos riesgos se mitigan a través de la posibilidad de transferir el incremento de costos a los compradores del Proyecto de Construcción. La empresa constructora cuenta con una cláusula que faculta dicho aumento, indicando que en caso de que la materia prima o alguna regulación de gobierno o nuevos impuestos hacen que suba el costo de construcción, los precios podrán variar, debiendo el desarrollador justificar la subida de precios.

### **24.8 Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto**

Este riesgo se refiere a la obligación, compromiso y responsabilidad que adquiere la Constructora por la seguridad de sus colaboradores y demás personas que transitan por la obra, brindándoles el equipamiento y servicios complementarios necesarios para que puedan desarrollar su trabajo de la mejor forma, y brindar espacios adecuados para circular por la zona de construcción del proyecto. Este riesgo se ve mitigado por las garantías exigidas al constructor, como la garantía de buena obra que toma en cuenta los aspectos antes señalados. Además, este riesgo se ve mitigado por la constante inspección y vigilancia del proyecto de construcción por parte del Supervisor de la Obra.

## **25. 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.

## 26. Fuentes financiamiento a las que podría recurrir el Fondo de Desarrollo Inmobiliario en caso de no cumplir a cabalidad el plan de inversión y estructura de financiamiento

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:

1. Créditos Bancarios

- a. **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
- b. **Línea de Crédito Rotativos:** 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

- a. **Reestructuración de la deuda contraída:** negociar con los acreedores actuales para reestructurar la deuda existente, extendiendo los plazos de pagos del servicio de la deuda.
- b. **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

- a. 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.
- b. 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

Las condiciones generales que deben reunir las fuentes de financiamiento son las siguientes:

- Tasa de interés competitiva, fija o variable
- Plazos de amortización de capital y pago de intereses que se alineen con el ciclo de vida del proyecto
- Aceptación de garantías hipotecarias de los activos del Fondo
- Cumplir con la normativa y regulación aplicable

## 27. Mecanismos previstos para la comercialización y venta total o parcial del proyecto

La comercialización y venta del proyecto se realizará por medio de la contratación de un servicio tercerizado, a dicha empresa se le denominará Administrador del Proyecto Inmobiliario, con cargo al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, la empresa designada para la administración, venta y comercialización del primer proyecto inmobiliario del fondo será Desarrolladora BDI, S.A. de C.V., 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](mailto:info@barefootelzonte.com) y WhatsApp (+503 7299 7584).

## 28. Descripción de los riesgos e implicaciones para los inversionistas de que no se logre la realización del proyecto.

En caso de que el proyecto de construcción no concluya, los inversionistas se enfrentan a los siguientes riesgos:

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.

Algunos de los riesgos específicos con los contratos indispensables para el proyecto son los siguientes:

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 mitiga mediante el proceso de contratación de servicios establecido por la Gestora.
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)
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.

## 29. Método de cálculo utilizado para las proyecciones de los ingresos que espera obtener por la venta de los inmuebles

El método de cálculo utilizado para proyectar los ingresos esperados por la venta de los inmuebles del Fondo de Desarrollo Inmobiliario al finalizar el proyecto de construcción se basa en un enfoque integral que combina análisis de mercado, modelos financieros y consideraciones específicas del proyecto. A continuación, se detalla el proceso:

### 1. Análisis de Mercado:

- **Estudio de Mercado:** Se realizó un estudio de mercado exhaustivo para evaluar las condiciones actuales y futuras del mercado inmobiliario en la zona donde se ubica el proyecto. Esto incluye el análisis de la oferta y demanda de inmuebles similares, tendencias de precios, y tasas de absorción.
- **Benchmark:** Se comparo precios y características de proyectos inmobiliarios similares recientes en la misma área geográfica para establecer un rango de precios de venta esperados.

### 2. Estimación de Costos y Valores:

- **Costos de Construcción:** Se calculan los costos totales del proyecto, incluyendo costos de construcción, costos de financiamiento, gastos administrativos, y otros costos asociados.
- **Valoración del Inmueble:** Se contrataron a dos peritos valuadores independientes para estimar el valor de mercado de los inmuebles y evaluar el impacto del costo del terreno en el precio final de venta.

### 3. Proyección de Precios de Venta:

- **Ajuste por Inflación y Apreciación:** Se Ajustan los precios de venta proyectados por inflación y posibles apreciaciones del mercado inmobiliario durante el período de construcción.

- **Descuento por Anticipos y Reservas de los Clientes:** Se consideran posibles descuentos en el precio de venta en caso de que el cliente realice anticipos y reservas para la compra de la unidad habitacional.

#### 4. Modelo Financiero:

- **Flujos de Caja Proyectados:** Se desarrolló un modelo financiero detallado que proyecta los flujos de caja esperados de las ventas, teniendo en cuenta los ingresos por ventas brutas, comisiones de venta, y otros gastos relacionados.
- **Escenarios y Sensibilidad:** Se analizaron diferentes escenarios económicos y sus impactos en las proyecciones de ingresos, así como pruebas de sensibilidad para evaluar cómo variaciones en los supuestos clave afectan los resultados.

#### 5. Revisión y Validación:

- **Revisión Interna:** El equipo técnico de la Gestora revisa y aprueba las proyecciones, asegurando que todos los supuestos y cálculos sean razonables y fundamentados.

Este enfoque estructurado y riguroso permite estimar de manera precisa los ingresos esperados por la venta de los inmuebles al finalizar el proyecto de construcción, proporcionando una base sólida para la toma de decisiones y la planificación financiera del Fondo de Desarrollo Inmobiliario.

## 30. Posibles situaciones que podrían afectar el comportamiento de las proyecciones realizadas, sus riesgos y la gestión respectiva de los mismos

Las posibles situaciones que podrían afectar el comportamiento de las proyecciones realizadas, sus riesgos y la gestión respectivas de los mismos están relacionadas a las situaciones que podrían afectar el comportamiento estimado de los flujos del proyecto, esto debido a que ambas situaciones afectan las proyecciones operativas como los flujos de cajas estimados de un proyecto de construcción. Cualquier cambio en costos, tiempos o ingresos esperados altera directamente los flujos esperados como las proyecciones inicialmente realizadas. A continuación, se presentan algunas situaciones que podrían afectar el comportamiento de las proyecciones realizadas, sus riesgos y la gestión respectiva de los mismos.

### 30.1 Carácter estimatorio de las Proyecciones Financieras

El carácter estimatorio de las proyecciones financieras está relacionado a la precisión que tiene cada uno de los supuestos utilizados para la realización de las proyecciones financieras, en el caso de la presente obra de construcción, los supuestos utilizados para las proyecciones fueron brindadas por el desarrollador del proyecto.

Los mitigantes del carácter estimatorio de las proyecciones financieras son los análisis de sensibilidad realizados para conocer cada uno de los escenarios alternativos que pueden presentarse en el momento de la ejecución del proyecto.

### 30.2 Riesgo de Siniestro

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. Estos riesgos pueden ser debido a terremotos, huracanes, inundaciones, incendios, huelgas, vandalismo y otros similares.

El mitigante de este riesgo, adicionalmente al diseño arquitectónico del proyecto de Construcción, es el seguro sobre TODO RIESGO que debe tener el inmueble, haciendo menor el impacto económico, para el Banco Acreedor y para los Participes del Fondo Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.

### **30.3 Riesgo de Ubicación**

Relacionado con la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto y los cambios en la zona, específicamente, entre el desarrollo del inmueble y la generación de Flujos que servirán para el pago tanto de, las obligaciones financieras del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, como para la generación de flujos de rendimientos para las cuotas de participación emitidas con cargo al Fondo Cerrado de Desarrollo Inmobiliario.

Este riesgo se ve mitigado, primordialmente, debido al desarrollo que han tenido las zonas aledañas al Proyecto de Construcción en los últimos años, caracterizándose por la generación de una comercial, así como la cercanía a otras importantes zonas de la Zona Costera de La Libertad. Adicionalmente, otro mitigante del Riesgo de Ubicación es que el periodo entre la inversión y la generación de flujo es relativamente corto, por lo que no se espera que en los próximos 3 años se produzca un cambio sustancial en el valor o apreciación de la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto.

### **30.4 Riesgo de Financiamiento**

Relacionado con las condiciones de financiamiento del Fondo de Desarrollo Inmobiliario para el desarrollo del proyecto inmobiliario, tanto en lo que respecta a tasas, plazos, montos, condiciones de financiamiento y el mismo riesgo de conseguir suficiente financiamiento para el desarrollo del Proyecto de Construcción.

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.

### **30.5 Riesgo de Fallas o Atraso en la construcción**

El riesgo de fallas se refiere al efecto adverso que pueda surgir proveniente de retrasos en la construcción del inmueble. El mitigante de este riesgo es el ejercicio de las garantías exigidas al Constructor, como son de buena obra y de cumplimiento de contrato.

### **30.6 Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado tiene un aspecto muy amplio y nos basamos en un riesgo de oferta y demanda, al momento de realizar el presente Reglamento se cuenta con un nivel significativo de comercialización del Proyecto de Construcción.

Para este punto la diferenciación del proyecto es clave. El proyecto toma en consideración todas estas variables, identificando áreas de oportunidad que permitan tener una ventaja sustancial al ser comparados con sus competidores y capitalizar agresivamente en dichas ventajas.

### **30.7 Riesgo externos que afecten la construcción**

1) Imposición por parte del gobierno del país de cuarentena obligatoria, poniendo en pausa los proyectos de construcción.

2) Atrasos logísticos en materiales de construcción.

3) Incremento de precios en materias primas de construcción, que ocasione un incremento en precios.

Estos riesgos se mitigan a través de la posibilidad de transferir el incremento de costos a los compradores del Proyecto de Construcción. La empresa constructora cuenta con una cláusula que faculta dicho aumento, indicando que en caso de que la materia prima o alguna regulación de gobierno o nuevos impuestos hacen que suba el costo de construcción, los precios podrán variar, debiendo el desarrollador justificar la subida de precios.

### **30.8 Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto**

Este riesgo se refiere a la obligación, compromiso y responsabilidad que adquiere la Constructora por la seguridad de sus colaboradores y demás personas que transitan por la obra, brindándoles el equipamiento y servicios complementarios necesarios para que puedan desarrollar su trabajo de la mejor forma, y brindar espacios adecuados para circular por la zona de construcción del proyecto. Este riesgo se ve mitigado por las garantías exigidas al constructor, como la garantía de buena obra que toma en cuenta los aspectos antes señalados. Además, este riesgo se ve mitigado por la constante inspección y vigilancia del proyecto de construcción por parte del Supervisor de la Obra.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO

<b>Comité No. 258/2024</b>	
<b>Informe con Estados Financieros intermedios al 30 de junio de 2024</b>	<b>Fecha de comité: 11 de diciembre de 2024</b>
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Fondos de Inversión / El Salvador

Equipo de Análisis		
Jennifer Veliz <a href="mailto:jveliz@ratingspcr.com">jveliz@ratingspcr.com</a>	Adrián Pérez <a href="mailto:aperez@ratingspcr.com">aperez@ratingspcr.com</a>	(+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/informes-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 interrupciones 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 continuarán 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 previsual, 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

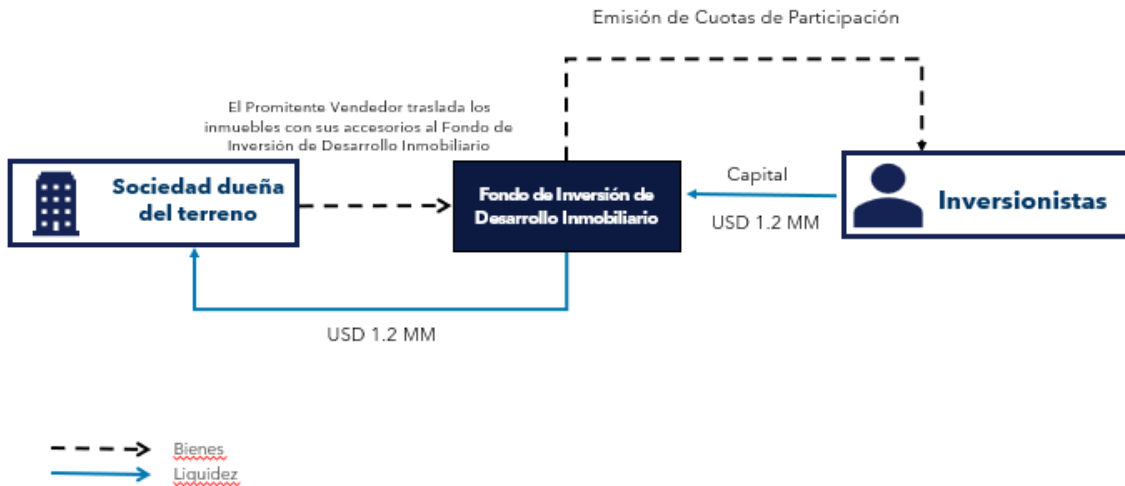
El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, gestionado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., está en proceso de autorización por parte de la SSF para iniciar operaciones. El análisis de riesgo se basa en su política de inversión, política de liquidez, 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
<b>Tipo de Fondo</b>	Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario
<b>Tipo de Inversionista objetivo</b>	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.
<b>Características Principales</b>	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.
<b>Gestora</b>	Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
<b>Comercializadora</b>	Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
<b>Plazo del Fondo</b>	El Fondo tendrá un plazo de hasta treinta y cinco (35) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.
<b>Objeto del Fondo</b>	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.
<b>Características de la Inversión</b>	Mediano a Largo Plazo
<b>Porcentaje máximo de participación de partícipes</b>	Hasta el 99.99% de las cuotas de participación
<b>Moneda de Negociación</b>	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, parques, 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 geográfica<sup>1</sup> 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:

---

<sup>1</sup> División distrital de cada uno de los municipios de El Salvador.

## RESUMEN POLÍTICA DE INVERSIÓN

	Mínimo	Máximo	Base
<b>Por grado de liquidez</b>			
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.
<b>Títulos financieros (Locales)</b>			
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%	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
<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>			
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
<b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b>			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
<b>Sector Económico</b>			
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 reporte, 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**

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 m<sup>2</sup>
- *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 períodos 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 partícipes 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
<b>ACTIVOS</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>527.56</b>	<b>387.90</b>	<b>591.84</b>	<b>333.73</b>	<b>1,398.75</b>
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
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>23.66</b>	<b>159.64</b>	<b>242.45</b>	<b>205.47</b>	<b>230.95</b>
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
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>551.22</b>	<b>547.55</b>	<b>834.29</b>	<b>539.21</b>	<b>1,629.70</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.73</b>	<b>1.90</b>	<b>74.88</b>	<b>3.53</b>	<b>458.17</b>
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
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4.73</b>	<b>1.90</b>	<b>74.88</b>	<b>3.53</b>	<b>458.17</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>550.00</b>	<b>550.00</b>	<b>650.00</b>	<b>550.00</b>	<b>650.00</b>
RESERVAS DE CAPITAL	-	-	10.19	-	10.19
<b>RESULTADOS POR APLICAR</b>	<b>-3.51</b>	<b>-4.36</b>	<b>96.78</b>	<b>-14.33</b>	<b>508.88</b>
DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-3.51	-4.79	-4.79	-
DEL PRESENTE EJERCICIO	-3.51	-1.28	101.57	-9.97	508.88
<b>PATRIMONIO RESTRINGIDO</b>		<b>0.44</b>	<b>2.44</b>	<b>0.44</b>	<b>2.46</b>
UTILIDADES	-	0.44	2.44	0.44	2.46
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>546.49</b>	<b>545.64</b>	<b>759.41</b>	<b>535.67</b>	<b>1,171.53</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>551.22</b>	<b>547.55</b>	<b>834.29</b>	<b>539.21</b>	<b>1,629.70</b>

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
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>263.43</b>	<b>1.00</b>	<b>1,222.77</b>
INGRESOS POR SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	-	-	263.43	1.00	1,222.77
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>4.54</b>	<b>19.40</b>	<b>143.15</b>	<b>20.90</b>	<b>507.16</b>
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
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>	<b>-4.54</b>	<b>-19.40</b>	<b>120.28</b>	<b>-19.90</b>	<b>715.61</b>
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
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVAS</b>	<b>-3.51</b>	<b>-1.28</b>	<b>145.62</b>	<b>-9.98</b>	<b>726.47</b>
GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-	-	33.86	-	217.59
RESERVA LEGAL	-	-	10.19	-	-
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS Y RESERVAS</b>	<b>-3.51</b>	<b>-1.28</b>	<b>101.57</b>	<b>-9.98</b>	<b>508.88</b>

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.

## Anexo 2. Tabla de Comisiones Bolsa de Valores de El Salvador.

<b>Comisiones por Operaciones en Mercado Primario</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Comisión</b>
VI. Operaciones en Mercado Primario Accionario a. Venta  b. Compra	0.125% más IVA  0.125% más IVA
VII. Operaciones en Mercado Primario de Valores del Sector Público o Privado a través de Bolsa: a. <b>Venta:</b> Cuando el plazo sea hasta 360 días y el monto del tramo de una misma emisión, colocado en un máximo de cinco sesiones consecutivas, sea mayor o igual a US\$ 20,000,000.00.  La comisión que se cobrará mientras no se haya alcanzado el monto establecido será de 0.125% más IVA anualizado; sin embargo una vez se alcance el monto estipulado, siempre y cuando sea dentro del plazo previsto en el párrafo anterior, la bolsa procederá a realizar la devolución de lo cobrado en exceso de 0.09375% más IVA anualizado	0.09375% más IVA, anualizado
Cuando el plazo sea mayor a 360 días y el monto del tramo de una misma emisión, colocado en un máximo de cinco sesiones consecutivas, sea mayor o igual a US\$ 20,000,000.00.  La comisión que se cobrará mientras no se haya alcanzado el monto establecido será de 0.125% más IVA; sin embargo una vez se alcance el monto estipulado, siempre y cuando sea dentro del plazo previsto en el párrafo anterior, la bolsa procederá a realizar la devolución de lo cobrado en exceso de 0.09375% más IVA.	0.09375% más IVA
Cuando el plazo sea hasta 360 días y el monto del tramo de una emisión colocado en un máximo de cinco sesiones seguidas, sea menor a US\$ 20,000,000.00	0.125% más IVA, anualizado

	<p>Cuando el plazo sea mayor de 360 días y el monto del tramo de una emisión colocado en un máximo de cinco sesiones seguidas, sea menor a US\$20,000,000.00</p>	0.125% más IVA
	<p><b>b. Compra:</b></p> <p>i. Cuando el plazo sea hasta 360 días</p> <p>ii. Cuando el plazo sea mayor de 360 días</p>	<p>0.0625% más IVA, anualizado</p> <p>0.0625% más IVA</p>
	<p><b>c. Compra de valores de deuda pública en Mercado Primario a través del SINEVAL web por Casas de Corredores de Bolsa:</b></p> <p>i. Cuando el plazo sea hasta 360 días</p> <p>ii. Cuando el plazo sea mayor de 360 días</p> <p>Aplica únicamente para títulos emitidos por el B.C.R. y el Ministerio de Hacienda.</p>	<p>0.125% más IVA, anualizado</p> <p>0.125% más IVA</p>
VIII.	Colocación de CDN en ventanilla (5)	0.00% más IVA
IX.	<p>Operaciones en Mercado Primario de valores del sector público o privado a través de ventanilla del emisor:</p> <p>Sobre la base del plazo</p> <p>La comisión la pagará el Emisor sobre el valor transado de la operación. (4)</p>	0.25% más IVA
IX. A	<p>Operaciones en Mercado Primario de valores a través de Colocación garantizada o en firme:</p> <p>El Emisor pagará:</p>	0.125% del valor de la Emisión más IVA
IX. B	<p>Operaciones de mercado primario, de valores a través de sistema de ventanilla proporcionado por la Bolsa, distinto al Sistema Electrónico de Negociación –SEN-</p> <p>a) Cuando el plazo sea igual o menor a 365 días</p> <p>b) Cuando el plazo sea mayor a 365</p> <p>La comisión la pagará el emisor, sobre la base del monto transado sin la intervención del Sistema Electrónico de Negociación –SEN- (3) (4)</p>	<p>0.125% más IVA anualizado</p> <p>0.125% más IVA</p>

<b>Comisiones por Operaciones en Mercado Secundario</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Comisión</b>
XI. Operaciones con valores de deuda en Mercado Secundario a. Venta: Sobre la base de los días al vencimiento  b. Compra: i. Sobre la base de los días al vencimiento ii. Sobre el valor transado de la operación	0.0625% más IVA*  0.0625% más IVA*
XII. Operación con CDN en mercado secundario (5) a. Venta  b. Compra	0.00% del valor transado más IVA anualizada*  0.0625% del valor transado más IVA anualizada*
XIII. Operaciones en Mercado Secundario de valores de entidades sujetas a privatización a. Venta  b. Compra	0.03125% del valor transado, más IVA*  0.03125% del valor transado, más IVA*
XIV. Operaciones en Acciones en Mercado Secundario La respectiva Casa pagará a nombre de su cliente: a. Venta  b. Compra	0.03125% más IVA, sobre el valor transado**  0.03125% más IVA, sobre el valor transado**

**Nota:** Las comisiones de los valores de deuda se calcularán sobre la base que fue autorizada la emisión, 360 o 365 días según corresponda

<b>Comisiones por Operaciones de Reporto</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Comisión</b>
XV. Comisiones por operaciones de Reporto	0.25% más IVA anualizada

Anexo 3. Tabla de Comisiones CEDEVAL



CENTRAL DE DEPOSITO DE VALORES S.A. DE C.V.			
CUADRO RESUMEN DE TARIFAS Y COMISIONES POR SERVICIOS PRESTADOS POR CEDEVAL (No incluyen IVA)			
Vigentes a partir del 01 de noviembre de 2024			
RUBRO	TARIFA/COMISION	RUBRO	TARIFA/COMISION
<b>INSCRIPCION Y CUOTAS ANUALES</b>		<b>DERECHOS PATRIMONIALES Y SOCIALES</b>	
1. Inscricion de Participantes (pago Único)	\$300.00	<b>CANJE DE VALORES</b>	
2. Cuota anual por Participante	\$300.00	Por cada título/valor canjeado	\$5.00
<b>CUSTODIA LOCAL</b>		<b>COBRO DE INTERESES, RENDIMIENTOS Y PRINCIPAL</b>	
Hasta US\$25 mill.	0.0014%	1. Por el cobro del principal de emisiones mayores a 1 año:	0.010%
Mas de US\$25 hasta US\$90 mill.	0.0012%	2. El cobro del principal de emisiones menores a 1 año será Anualizado	0.010% anualizada
Mas de US\$90 hasta US\$180 mill.	0.0010%	3. Por el cobro de intereses	0.048%
Mas de US\$180 hasta US\$300 mill.	0.0008%	4. Por el pago de intereses por cuenta de emisiones privadas de renta fija (Excepuando MH y BCR)	0.048%
Mas de US\$300 millones	0.0006%	5. Por el cobro del principal de valores emitidos por BCR y Ministerio de Hacienda (SOLAMENTE PARA EMISIONES LOCALES) - Anualizado para valores con vencimiento de 364 días o menos)	0.0025%
Custodia de Certificados de Traspaso y de acciones cuyo titular es un conglomerado financiero, mientras no se negocien el Bolsa.	0.0002%		
<b>CUSTODIA INTERNACIONAL</b>		<b>DESMATERIALIZACIÓN DE ACCIONES</b>	
Hasta US\$2 mill.	0.0018%	Comisión por desmaterialización de acciones	Comisión mínima \$ 200.00 hasta 100 accionistas, \$0.50 por cada accionista adicional.
Mas de US\$2 mill. hasta US\$100 mill.	0.0018%		
Mas de US\$100 mill. Hasta US\$400 mill.	0.0014%	<b>ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA PARA EMISORES</b>	
Mas de US\$400 millones	0.0012%		
Por instrucciones libres de pago	\$15.00	1. Administración Electrónica del Registro de Accionistas	Comisión mínima \$100.00 hasta 200 accionistas, más \$ 0.25 por cada accionista adicional.
Por instrucciones de entrega contra pago	\$30.00		
Por anulación de instrucciones	\$5.00	2. Administración de Eventos Corporativos. (sobre la base de monto del Evento Corporativo, hasta un máximo de \$500.00)	0.05%
Se trasladarán los costos cobrados por el custodio, por anulaciones, y costos que generan las acciones corporativas a nivel regional e internacional	Traslado de costos	<b>SERVICIOS ELECTRONICOS:</b>	
<b>Operadores Regionales:</b>		1. Servicios Electronicos (pago mensual por usuario activo en el sistema)	\$25.00
Instrucciones entrega contra pago	\$10.00	2. Instalación de software (por estación de trabajo)	\$150.00
Instrucciones libres de pago	\$5.00	<b>OTRAS COMISIONES</b>	
<b>CUSTODIA DE DOCUMENTOS RELACIONADOS A EMISIONES INSCRITAS EN BOLSA Y PROCESOS DE TITULARIZACIÓN</b>		Emisión de Constancias y/o Certificaciones	\$10.00
Hasta \$90 millones	0.00080%	Custodia de instrumentos de fianzas otorgadas por sociedades nacionales y/o extranjeras	0.0002%
Más de \$90 millones hasta \$180 millones	0.00064%	Por cada instrucción adicional de pago (ejercicio derechos patrimoniales)	\$3.00
Más de \$180 millones	0.00048%	Por representación de participes fondos de inversión (cuota anual)	\$500.00
<b>OPERACIONES</b>		Por ejercicio de ordenes irrevocables de pago	0.048% sobre monto, Mínimo \$3.00
<b>DEPOSITO DE VALORES EN CIRCULACION</b>	0.0005 % Mínimo \$1.00	Por inscripción de garantías de valores o modificación de una inscripción	0.010% sobre el valor nominal Min: \$50.00 Máx \$500.00
<b>DEPOSITO INICIAL DE VALORES</b> (Anualizada para emisiones menores a 364 días y flat para emisiones mayores a 364 días)	0.0300% Máxima \$750.00	Recargo por procesamiento de instrucciones fuera de los horarios establecidos para:	
<b>RETIRO DE VALORES</b> (Comisión mínima US\$10) No aplica para Acciones	0.0050%	1. Operaciones regionales, internacionales u operaciones remotas;	\$15.00
<b>TRANSFERENCIAS ENTRE CUENTAS POR OPERACIONES DE BOLSA</b> (Paga cuenta origen y cuenta destino)	0.0010%	2. Abono en cuenta de fondos en firme para liquidar operaciones	
<b>TRANSFERENCIAS ENTRE CUENTAS FUERA DE BOLSA ART. 12 DE LAEVC</b> (Paga cuenta destino) Comisión mínima US\$10.00		3. Depósito, retiro y transferencias de valores	
		4. Entrega de documentación para canje de valores (máximo \$100.00)	
1. Por causa de muerte	0.0010%	5. Ingreso de información para liquidar operaciones locales (fuera de horario)	\$15.00
2. Mediante dación en pago	0.0650%	6. Reproceso o cambio de instrucciones de liquidación monetaria	
3. Por Adjudicación judicial	0.0010%	7. Gestión de incumplimientos en operaciones	\$15.00 + costos cobrados por custodio internacional
4. A título gratuito	0.0650%		