

REGLAMENTO INTERNO DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO HENCORP BLUE
WHALE

HENCORP |
G e s t o r a

ABRIL 2025

REGLAMENTO INTERNO FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE

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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

Tipo de Inversionista

El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que busquen rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y en el Mercado Inmobiliario.

Entidades Comercializadoras

La Entidad Comercializadora de este FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE 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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-23/2025 de fecha 22 de mayo de 2025, inscrito bajo el asiento registral números FC-0004-2025.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE ha sido autorizado por la Bolsa de Valores, mediante acuerdo tomado en sesión del Comité de Emisiones número CE-09/2025 de fecha 31 de julio de 2025.

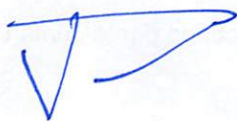
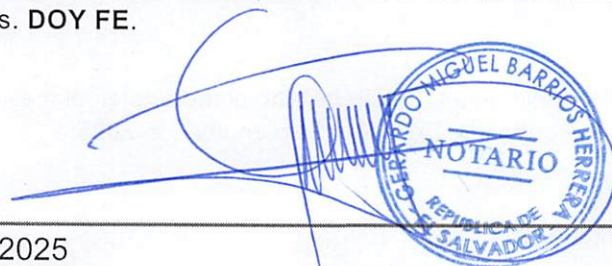
Razones literales

“El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE 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”.

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

2. Declaración de Veracidad

En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día dieciocho de junio 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 identifico 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)** Testimonio de Escritura Matriz de Modificación de la sociedad e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas del mismo, otorgada a las dieciséis horas del día treinta y uno de marzo del año dos mil veinticinco, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al número NOVECIENTOS TRES del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS CATORCE de fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticinco, y en la cual consta que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio de la sociedad, 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 el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas, que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán: Director Presidente, Director Secretario y Primer Secretario, 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)** Certificación de Punto de Acta de Llamamiento a cubrir Vacante Temporal del Director Presidente de Junta Directiva, emitida por el Secretario de la Junta Directiva el día trece del mes de mayo de dos mil veinticinco, e inscrita en el Registro de Comercio al número TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS del libro CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS del Registro de Sociedades el día catorce de mayo de dos mil veinticinco, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta Directiva se encuentra asentada el Acta número SESENTA de Junta Directiva, celebrada a el día doce de mayo de dos mil veinticinco, y que en su punto uno la Junta Directiva, acordó cubrir la vacante temporalmente del Director Presidente, por lo que en ese acto se acordó que la vacante de Director Presidente la cubra el compareciente Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, llamamiento el cual aún se encuentra vigente., y en la calidad anteriormente citada y bajo juramento **ME DICE:** Que de conformidad al anexo número uno numeral dos, de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), **declara y manifiesta que la información contenida en el Reglamento Interno del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE, 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 presenta acta notarial, que consta de uno hoja frente y vuelto; y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**

ABRIL 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 Inmobiliario, denominado **"FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE"**, el cual está orientado a personas naturales y jurídicas, administrado por un equipo profesional altamente capacitado.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan 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	8
5.	Extracto del Reglamento Interno.....	11
	DENOMINACIÓN DEL FONDO Y GESTORA.....	11
	POLÍTICA DE INVERSIÓN	12
	POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS.....	12
	POLÍTICA DE INVERSIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	17
	POLÍTICA DE LIQUIDEZ	19
	POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO	20
	POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS	20
	CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD DE LOS INMUEBLES OBJETO DE INVERSIÓN DEL FONDO	21
	COMISIONES A COBRAR POR LA GESTORA (<i>Comisión por Administración, Comisión por Entrada</i>)	23
	INFORMACIÓN COMPARTIDA A LOS PARTICIPES	23
	COMITÉ DE VIGILANCIA	24
	PROCEDIMIENTO PARA EL AUMENTO Y DISMINUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO	25
6.	Aspectos Generales del Fondo.....	32
6.1	Gastos con Cargo al Fondo	35
6.2	Régimen Tributario del Fondo	40
6.3	Régimen Tributario de los Participes	40
6.4	Documentos Relativos al Fondo	41
7.	Aspectos Generales de la Gestora	41
8.	Información sobre la emisión y colocación de cuotas.....	44
9.	Políticas relacionadas con el funcionamiento del Fondo.....	48
9.1	Política de inversión de los recursos y de diversificación de las inversiones	48
9.2	Política de Inversión en Instrumentos Financieros.....	54
9.3	Política de liquidez	57
9.4	Políticas de endeudamiento	59
9.5	Patrimonio Mínimo	59
9.6	Política de aumento de capital.....	59
9.7	Política de disminución de capital.....	61
9.8	Política para la distribución de beneficios.....	62
9.9	Política de Valuación de las Inversiones del Fondo	63
9.10	Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios	64
10.	Otras Políticas de Gestión Adoptadas	65
10.1	Políticas sobre las operaciones del Fondo con personas relacionadas, el manejo de conflictos de interés y asignación de operaciones cuando se administren distintos fondos.....	65

10.2	Políticas, medidas y procedimientos cuyo objetivo sea la adecuada solución de conflictos de interés entre el Fondo y su Gestora, tales como: inversiones y operaciones con personas relacionadas, operaciones entre Fondos y operaciones entre el Fondo y su Gestora.....	66
10.2.1	Conflictos de interés entre Fondos de Inversión.....	66
10.2.2	Procedimiento para solucionar conflictos de interés entre partícipes.....	67
10.2.3	Procedimiento para solucionar conflictos de interés entre los partícipes y la Gestora	67
10.3	Políticas sobre contratación de seguros.....	67
10.3.1	Tipos de seguros y coberturas que se contratarán:	67
10.3.2	Criterios para la selección de las compañías de seguros	68
10.4	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.....	68
10.5	Política para la administración de atrasos en los arrendamientos	69
10.5.1	Gestión de cobro de arrendamientos y morosidad.....	69
10.5.2	Cuentas de dudosa recuperación.....	70
10.5.3	Administración de Depósitos de garantía y Alquileres	71
10.5.4	Arrendamiento a personas relacionadas.....	71
10.6	Política y lineamientos sobre remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles.....	71
11.	Controles y procedimientos.....	72
11.1	Procedimiento de Atención al Partícipe	72
11.2	Procedimiento de Resolución de conflictos.	72
11.3	Modificación a las Características de la Emisión.....	72
11.4	Normas de administración del Fondo.....	73
11.4.1	Aspectos Generales del Fondo.....	73
11.4.2	Normas de Administración del Fondo.....	75
A.	Contratación de Terceros y/o Proveedores	75
a.	Factores De Selección	75
B.	Gestión de cobros en concepto de arrendamiento.....	76
C.	Documentos o garantías a solicitar para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles del Fondo Inmobiliario	76
D.	Control de cuentas por cobrar y pagar	76
E.	Contratación de Seguros	76
F.	Administración de Depósitos en garantía.....	77
G.	Adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas	77
H.	Política Conozca a su Cliente (Know Your Customer).....	77
a.	Vinculación de Clientes.....	77
i.	Identificación del Cliente	78
ii.	Documentación	78
b.	Cuentas de Personas Naturales.....	79
i.	Persona Natural Ingresos Naturales.....	79
c.	Cuentas de Personas Jurídicas	79
d.	Verificación Contra Listas Negras	81

11.5 Normas para la liquidación del Fondo.....	83
11.6 Procedimientos para la compra, recepción de aportes y venta de activos del y para el Fondo de forma general y a personas relacionadas a la Gestora, a personas relacionadas al Fondo y a otros Fondos que administre la Gestora	85
12. Sistema de Custodia.....	86
Datos de Autorización en el Registro del Custodio.....	86
13. Plan de negocios del Fondo.....	86
13.1 Objetivos	86
13.2 Análisis FODA.....	87
13.3 Plan Financiero.....	87
14. Definición de la Estructura de Toma de Decisión del Fondo	88
15. Criterios de selección y renovación de profesionales.....	89
15.1 Auditor Externo y fiscal	89
15.2 Peritos Valuadores	90
15.3 Clasificación de Riesgo	90
16. Comité de Vigilancia	91
16.1 Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia	91
16.2 Periodicidad de reuniones	92
16.3 Remuneración del Comité de Vigilancia.....	92
17. Causas que originen el derecho a retiro	92
18. Régimen tributario aplicable al Fondo	93
19. Asamblea de Partícipes	93
19.1 Atribuciones de la asamblea ordinaria	94
19.2 Asambleas Extraordinarias.....	94
19.3 Convocatorias.....	94
19.4 Participantes de las asambleas.....	95
19.5 Quórum de asambleas	95
20. Derechos y obligaciones y comunicaciones para Partícipes.....	96
20.1 Derechos y Obligaciones del Partícipe.....	96
20.2 Mecanismos para informar al Partícipe	97
20.3 Publicaciones.....	98
20.4 Sitio Web de la Gestora.....	98

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.
- ✓ **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.
- ✓ **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.
- ✓ **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 de Cuotas de Participación:** 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.
- ✓ **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:** Aquella 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.
- ✓ **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 Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, en el departamento de La Libertad.

Denominación del Fondo de Inversión:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE.

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Monto de la emisión

Hasta cincuenta millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 50,000,000.00)

Número de cuotas de participación

Cincuenta mil participaciones (50,000).

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% 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 veinticinco (25) 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.hencorpgestora.com), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

- **Clasificación de Riesgo:**

Riesgo Integral: sv2f;

Riesgo Fundamental: svAf;

Riesgo de Mercado: sv2;

Riesgo Fiduciario svAA f.

- **Nombre de la Clasificadora de Riesgo:** Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V.

- **Fecha del Informe de Clasificación:** 21 de febrero de 2025.

- **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 A: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

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 SV2f al Riesgo Integral, SVAf al Riesgo Fundamental, SV2 al Riesgo de Mercado y SVAAf al Riesgo Fiduciario del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale con perspectiva “Estable”, con cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024. La clasificación se fundamenta en el perfil moderado del Fondo, que concentrará sus inversiones en inmuebles ubicados en zonas estratégicas del país y en títulos valores del mercado y productos bancarios. Además, se consideran los controles implementados por la Gestora para mitigar el riesgo de liquidez y mercado. Finalmente, se toma en cuenta el posicionamiento de la gestora en el sector y el respaldo del grupo financiero Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.

- **Perfil del Fondo M:** Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.

POLÍTICA DE INVERSIÓN POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Tipo de Inmuebles

Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado.

Modalidades de Generación de Flujos

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

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 Inmuebles

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

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

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

Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. La Junta Directiva, en consideración a la documentación presentada por la Gestora, resolverá sobre la solicitud de adquisición del inmueble dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente. En el caso de aportaciones de bienes inmuebles, la calidad de partícipe estará supeditada a que se haya efectuado la inscripción del inmueble a favor del Fondo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Criterios Mínimos de los Inmuebles

Se considerará la ubicación geográfica de los inmuebles evaluando la plusvalía esperada en la zona, la cercanía con servicios y el desarrollo esperado, de acuerdo a la evaluación de uno o más especialistas en la materia. No se establecerán montos mínimos a la inversión en un inmueble, sin perjuicio a lo establecido en el Art 36 literal e) de las Normas Técnicas de Fondos Inmobiliarios (NDMC-17). La edad física o funcional de los inmuebles no será, preferiblemente, mayor a 15 años, de acuerdo a la fecha de finalización de la obra o análisis de edad funcional realizado por un Perito Valuador. Los inmuebles, previa adquisición podrán estar total o parcialmente arrendados, según su naturaleza. Los inmuebles deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Los arrendantes de los inmuebles podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con o sin domicilio local. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo de Inversión, 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 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.

Concentración Máxima por Inmueble

Un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) con relación al activo del fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%).

Concentración Máxima por Zona Geográfica

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

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

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, se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 27 y 28 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), 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:

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

Plazo para el cumplimiento de límites legales

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de Cuatrocientos catorce mil quinientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (USD 414,567.00) 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 Inmobiliarios (NDMC-17), 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 inmobiliarias, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los 3 días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta 90 días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o 180 días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

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

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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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 Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Títulos financieros (Locales)			
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	

Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Papel Bursátil	0.00%	80.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Local)			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	
Clasificación de riesgo (Esacala Internacional)			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Sector Económico			
Servicios	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Comercio	0.00%	80.00%	
Finanzas	0.00%	80.00%	
Industrial	0.00%	80.00%	

Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07

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 éstos

instrumentos tengan una 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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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:

- Que los valores tengan plazo al vencimiento menor a 365 días.
- Que puedan ser recibidos como garantía en operaciones pasivas.
- 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
- 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:

- 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.

Política de Excesos de Inversión

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

- a) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- b) Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo 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.

POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

En cumplimiento con el Art. 39 de la NDMC-17, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Cualquier modificación al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto de colocación de cuotas.

Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos. En el caso de aquellas adquisiciones de bienes inmuebles que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno del Fondo que administra.

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

POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

Periodicidad de Distribución

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale distribuirá 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, ir) 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 trimestre.

Determinación de Monto de Distribución

El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el trimestre. Se entenderá por beneficio neto percibido la cantidad que resulte de restar a la suma de las cantidades efectivamente percibidas en concepto de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales producto del arrendamiento y/o venta de los inmuebles, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, habiendo sido saldados los gastos corrientes operativos, financieros y extraordinarios, según se detalla en el presente documento, así como acumuladas las reservas que se constituyan.

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

Se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición de los instrumentos financieros del Fondo. La creación de una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo se debe a cualquier pérdida acumulada, 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 el trimestre, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), consistente en: i) CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de beneficios, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; ii) El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los beneficios si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; iii) El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; iv) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas Millenium Plaza, Nivel 9, Paseo Escalon, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD DE LOS INMUEBLES OBJETO DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

- Encontrarse completamente terminados

- Poseer la solvencia de la Administración Tributaria y Solvencia municipal del Propietario
- Estar libres de derechos de usufructo, uso o habitación, o cualquier otra condición que imposibilite la generación de rendimientos por parte del Fondo
- Contar con el valúo de dos peritos valuadores inscritos en el Registro de la Superintendencia del Sistema Financiero, o en otras entidades cuyos registros esta reconozca
- Estar inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio al Fondo de Inversión
- Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo

Para la compra del inmueble, la Gestora deberá contar con la información siguiente:

- Dos valúos del inmueble a ser adquirido, observando lo establecido en el artículo 44 de las NDMC-17.
- Carta de intención de las fuentes de financiamiento de la compra.
- Contrato de promesa de compraventa a fin de establecer las condiciones y términos bajo las cuales se espera concretar la inversión;
- Certificación extractada del inmueble;
- Permiso de habitar, en aquellos casos que se adquiera un inmueble recién construido; y
- Solvencia de la Administración tributaria y solvencia municipal.

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. 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.

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*)

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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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	La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS PUNTO VEINTISÉIS PORCIENTO (2.26%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.
	La Gestora tendrá discreción sobre esta comisión, respetando los límites establecidos en el párrafo anterior, teniendo el partícipe como notificación, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley de Fondos de Inversión, la publicación del respectivo hecho relevante del Fondo en el sitio web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).
	Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.26% 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.
Comisión por Entrada	La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CINCO PUNTO SESENTA Y CINCO PORCIENTO (5.65%), 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.

INFORMACIÓN COMPARTIDA A LOS PARTÍCIPE

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
Diaria	Valor cuota	Página Web
	Comisiones de la Gestora	
	Gastos Cargados al Fondo	
Mensual	Composición del Fondo	Página Web
	Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	
	Estado de cuenta	
Mensual	Informe Mensual ¹	Página Web
Semestral	Informe de Clasificación de Riesgo	Página Web
	Estados Financieros Auditados Semestrales	Página Web
	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Periódico de circulación nacional
Aual	Informe Anual ²	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

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:

- Verificar que la Gestora cumpla lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo e informar al respecto a la Asamblea Ordinaria de partícipes.
- Verificar que la información para los partícipes sea suficiente, veraz y oportuna.
- 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.
- Autorizar de manera unánime la compra o venta de uno o varios activos inmobiliarios con previa aprobación por parte de la Junta Directiva de la Gestora.
- 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.
- Rendir informe anual sobre su gestión a la Asamblea Ordinaria de partícipes.

¹ El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 56 de las NDMC-17 e información detallada en el Anexo 6 de las NDMC-17.

² El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 57 de las NDMC-17.

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 catorce mil quinientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$414,567.00). 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 lo 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 PARTÍCIPIES

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) Autorizar la compra o venta de uno o más activos inmobiliarios luego de la previa aprobación por parte de la Junta Directiva de la Gestora a excepción de que el Comité de Vigilancia haya aprobado la compra o venta previamente.
- h) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los partícipes;
- i) 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 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.

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 QUEJAS Y RECLAMOS

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:

- 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.
- 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;
- 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
- La dirección electrónica de atención de consultas, quejas y/o reclamos es la siguiente: atencionalparticipe@hencorp.com y al teléfono 2500-6900. 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.

CAUSALES QUE ORIGINAN EL DERECHO A RETIRO DEL PARTÍCIPE

Al tratarse de un Fondo Cerrado Inmobiliario, las participaciones no podrán ser redimidas por Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A antes de la liquidación del fondo. En caso de que el partícipe desee retirarse del Fondo deberá recurrir al mercado secundario por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, para la venta de sus títulos de participación, haciendo obligatorio que dichos títulos de participación estén inscritos en una bolsa valores para su comercialización.

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

- Cambios en el control de la Gestora o su sustitución.
- Fusión entre Gestoras
- Traslado de la Administración del Fondo a otra Gestoras
- Fusión entre Fondos de Inversión
- Liquidación anticipada del fondo
- Modificaciones a la política de inversión según lo establecido en el Reglamento Interno y el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación
- 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 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.

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 Fondos Cerrados

El liquidador de un Fondo tendrá las facultades siguientes:

- Concluir las operaciones que hubieren quedado pendientes
- Cobrar lo que se deba al Fondo y pagar sus obligaciones, prioritariamente deberá pagar la deuda tributaria
- Vender los activos del Fondo
- 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.
- 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
- Liquidar proporcionalmente a los partícipes sus cuotas de participación
- 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, 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.

Denominación del Fondo: FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE

Tipo de Fondo: Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Objeto del Fondo: El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno,

con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

Tipo de Inversionista:

El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y en el Mercado Inmobiliario.

Plazo de la Emisión:

El Fondo tendrá un plazo de hasta veinticinco (25) 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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE 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 cincuenta millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 50,000,000.00)

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 Depósito 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 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

Son los gastos concernientes al proceso de administración del Fondo por parte de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión. La Comisión por administración es

Gestora (Comisión por Administración, Comisión por Entrada):

la comisión que la Gestora cobrará al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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 DOS PUNTO VEINTISÉIS PORCIENTO (2.26%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

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

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.26% 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 CINCO PUNTO SESENTA Y CINCO PORCIENTO (5.65%), 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\$ 1,500.00 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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale, 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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale.

El Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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 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 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)*

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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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 DOS PUNTO VEINTISÉIS PORCIENTO (2.26%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

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

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.26% 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 CINCO PUNTO SESENTA Y CINCO PORCIENTO (5.65%), 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\$ 1,500.00 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\$5,000 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. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

l) Comisiones a Agente Comercializador de Inmueble *(Mínimo un mes de arrendamiento)*

Son los gastos derivados del proceso de comercialización del Inmueble, se entenderá este gasto como el pago a Agentes Comercializadores por vender o arrendar los inmuebles del Fondo. Pago a los encargados de comercialización de bienes raíces. Este pago se realizará con una periodicidad no definida, ya que se realizará el pago cuando exista necesidad de vender o arrendar los inmuebles del Fondo. La formula de cálculo de esta comisión dependerá del agente comercializador que se contrate, estableciendo un pago mínimo equivalente a un mes de arrendamiento del inmueble comercializado. En el caso de ser arrendamientos, se tendrá como límite máximo el equivalente a una comisión del valor del canon mensual de arrendamiento multiplicado por el número de años del contrato de alquiler. Para los casos de venta se dispondrá de un máximo de comisión por venta del 15% del valor de Venta del Inmueble. Estos serán pagados al momento de ocurrencia.

m) 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.

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

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

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

Son los impuestos que se deben pagar a las autoridades tributarias y municipales correspondientes, originados por la tenencia de los activos inmobiliarios en el Portafolio del Fondo de Inversión. Estos se pagarán con una periodicidad mínima mensual, y serán provisionados diariamente.

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

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.

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

Gastos originados por las actividades legales en las que haya que incurrir por las actividades propias del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. 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 que permita al Fondo comprar, vender y arrendar los inmuebles. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

r) 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.

s) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y de Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)³ *(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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE: publicidad dirigida a posibles arrendantes de los Activos Inmobiliarios, posibles compradores de los Activos Inmobiliarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios.

t) 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.

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

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.

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

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

w) Comisión del Administrador de los inmuebles: *(hasta un 2.26% anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), del valor del patrimonio del Fondo)*

Son los gastos derivados de la contratación de uno o más terceros para la administración de los inmuebles propiedad del Fondo de Inversión, el administrador o los administradores de los inmuebles serán los encargados 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 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 de los inmuebles. Aquellos

³ 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.

que se contraten bajo el concepto administrador de los inmuebles podrán realizar una o varias de las actividades previamente señaladas. Este pago se realizará con una periodicidad mínima mensual y serán 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 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

Durante los cinco años siguientes a la constitución del primer Fondo de Inversión, los partícipes personas naturales estarán exentas del pago del Impuesto sobre la Renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de sus cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados. Vencido el plazo anterior, dichas rentas o ganancias 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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE, para lo cual mantendrá en su sitio Web (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'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.

7. Aspectos Generales de la Gestora

Nombre de la Gestora Administradora del Fondo:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.
Página Web:	www.hencorpgestora.com
Teléfono:	(503) 2500 – 6900
Dirección:	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.
Autorizaciones:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A fue inscrita en el Registro de Comercio el día veintiocho de julio de dos mil veintiuno. Número: 27 Libro: 4419 del Registro de Sociedades Folios: 101 al 120. Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., ha sido autorizada para operar según resolución del Consejo

Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero emitida en sesión CD-08/2022 de fecha 18 de febrero de 2022, inscrita bajo el asiento registral número GE-0001-2022.

Órgano facultado para cambios en reglamento interno

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).

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-17. 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 Abiertos. 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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE. 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.

Denominación del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale
Plazo de la Emisión	El Fondo tendrá un plazo de hasta veinticinco (25) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.
Valor nominal:	Mil dólares de los Estados unidos de América (US\$ 1,000.00).
Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:	Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América

(US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).

Número de cuotas de participación

Cincuenta mil participaciones (50,000).

Monto de la emisión

Hasta cincuenta millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 50,000,000.00)

Forma de pago de colocación de cuotas

En el mercado primario: en T o T+1

Negociabilidad

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 Inmobiliarios (NDMC-17)

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, así como el valor de los inmuebles. 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 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-17.

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 de participación 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 de participación 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-17.

Porcentaje máximo de participación de partícipes

Hasta el 99% de las cuotas de participación

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 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 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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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. Políticas relacionadas con el funcionamiento del Fondo.

9.1 Política de inversión de los recursos y de diversificación de las inversiones

Tipo de inmueble	Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado.
Modalidades de generación de flujos de ingreso	Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles 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	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

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. 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.

Concentración Máxima por Inmueble

Un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) con relación al activo del fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%)

Concentración Máxima por Zona Geográfica

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

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

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, se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 27 y 28 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), 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.
- **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 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 en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, de acuerdo con el artículo 40 – NDMC-17.

Plazo para el cumplimiento de límites legales

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de Cuatrocientos catorce mil quinientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$414,567.00) 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 Inmobiliarios (NDMC-17), 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 inmobiliarias, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los 3 días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta 90 días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o 180 días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

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

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

9.2 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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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 Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Títulos financieros (Locales)			
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	
Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Papel Bursátil	0.00%	80.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Local)			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Internacional)			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Sector Económico			
Servicios	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Comercio	0.00%	80.00%	
Finanzas	0.00%	80.00%	
Industrial	0.00%	80.00%	

Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07

- 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 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.

9.3 Política de liquidez

Instrumentos Financieros

Por su naturaleza, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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, de acuerdo con el Art. 31 de la NDMC-17.

Política de Excesos de Inversión

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

- a) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- b) Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo 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.

9.4 Políticas de endeudamiento

En cumplimiento con el Art. 39 de la NDMC-17, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Cualquier modificación al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto.

Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos. En el caso de aquellas adquisiciones de bienes inmuebles que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno del Fondo que administra.

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

9.5 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 catorce mil quinientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$414,567.00). 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.

9.6 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

9.7 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.

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

9.8 Política para la distribución de beneficios

Periodicidad de Distribución

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale distribuirá 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, ir) 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 trimestre.

Determinación de Monto de Distribución

El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el trimestre. Se entenderá por beneficio neto percibido la cantidad que resulte de restar a la suma de las cantidades efectivamente percibidas en concepto de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales producto del arrendamiento y/o venta de los inmuebles, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, habiendo sido saldados los gastos corrientes operativos, financieros y extraordinarios, según se detalla en el presente documento, así como acumuladas las reservas que se constituyan. Si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios netos percibidos se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, si las hubiere. Se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición de los instrumentos financieros del Fondo. La creación de una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo se debe a cualquier pérdida acumulada, 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 el trimestre, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), consistente en: i) CEDEVAL entregará al

emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de beneficios, un “Reporte” en el cual detallará información de la emisión a pagar; ii) El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los beneficios si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; iii) El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; iv) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en Millenium Plaza, Nivel 9, Paseo Escalon, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

9.9 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.

9.10 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. Otras Políticas de Gestión Adoptadas

10.1 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 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

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

10.2.1 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 al 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.

10.2.2 Procedimiento para solucionar conflictos de interés entre partícipes

Debido a que el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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.

10.2.3 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 abstenerse 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.

10.3 Políticas sobre contratación de seguros

Los activos inmobiliarios que formen parte del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale estarán cubiertos por una póliza de seguros para resguardar el valor de dichos activos. La Gestora, con cargo al Fondo, suscribirá los seguros que estime convenientes para la protección de los inmuebles que pertenezcan al Fondo.

10.3.1 Tipos de seguros y coberturas que se contratarán:

- Póliza Todo Riesgo – Incendio
Cobertura: Contra todo riesgo, pérdida o daños físicos directos. Para riesgos catastróficos: Terremoto, Temblor, Erupción Volcánica, Huracán, Ciclos, Vientos Tempestuosos 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.

Riesgos no cubiertos: Arañazos, raspaduras u otros deterioros superficiales, Motivos de reparaciones, alteraciones, mejoras y/o pintura de todo o parte del mueble o inmueble en donde se encuentren instalados los vidrios, cristales, espejos o rótulos asegurados. Defectos de instalación o con motivo de remoción o

colocación de los vidrios, cristales, espejos o rótulos asegurados. Rotura de objetos decorativos, cristales de óptica y aparatos de imagen o sonido.

- Póliza de Responsabilidad Civil

Cobertura: Básica, Responsabilidad Civil Estacionamientos (Accidentes y robos de Vehículos), Contratistas.

10.3.2 Criterios para la selección de las compañías de seguros

La Gestora elegirá mediante un Concurso de ofertas económicas cada tres años la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los bienes inmuebles que integran los portafolios de los fondos de inversión administrados. Para tales efectos, evaluará criterios, tales como pero no limitados a:

- Conocimientos técnicos
- Experiencia
- Patrimonio de la Aseguradora
- Coberturas Ofrecidas
- Historial sancionatorio de la SSF
- Tamaño de la Compañía
- Precio de los servicios

El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al año y se ajustarán de acuerdo con las valoraciones que anualmente realiza el Fondo sobre sus inmuebles.

10.4 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.

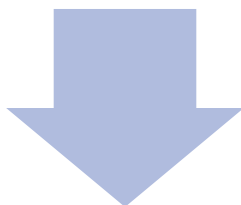
10.5 Política para la administración de atrasos en los arrendamientos

10.5.1 Gestión de cobro de arrendamientos y morosidad

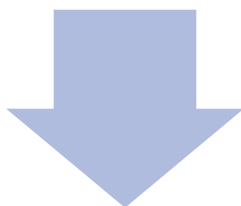
De acuerdo con la Ley de Inquilinato vigente, se entenderá como morosidad el incumplimiento de los pagos a partir del octavo día siguientes a la fecha fijada para el pago en el Contrato de Arrendamiento entre la Gestora y el Arrendatario.

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.

10.5.2 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.

10.5.3 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 dos veces 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.

10.5.4 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.

10.6 Política y lineamientos sobre remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles.

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

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

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

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

11. Controles y procedimientos.

11.1 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.
- 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 y al teléfono 2500-6900. 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.

11.2 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.

11.3 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).

11.4 Normas de administración del Fondo

11.4.1 Aspectos Generales del Fondo

Denominación del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale
Tipo de Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo	El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.
Tipo de Inversionista	El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y en el Mercado Inmobiliario
Riesgos Asociados al Participar en el Fondo en el caso no se alcance el Monto de la Emisión	Es el riesgo de incumplimiento del Art. 61 de la Ley de Fondos de Inversión, en la que establece que un Fondo de Inversión Cerrado deberá contar con un patrimonio mínimo de Cuatrocientos catorce mil quinientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$414,567.00) y al menos diez partícipes, o bien dos partícipes si entre ellos hay un inversionista institucional; monto y número de partícipes que deberán ser alcanzados en el plazo de seis meses, contado desde la fecha en el Fondo sea asentado en el Registro. En caso de incumplimiento, la Gestora lo comunicará a más tardar el día hábil siguiente al Superintendente, quien por resolución razonada podrá otorgar un plazo no mayor a ciento ochenta 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 de la Emisión

El Fondo tendrá un plazo de hasta veinticinco (25) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.

Monto de la emisión

Hasta cincuenta millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 50,000,000.00)

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 Depósito 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.

Sitio web de la Gestora

www.hencorpgestora.com

11.4.2 Normas de Administración del Fondo

A. 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.

B. Gestión de cobros en concepto de arrendamiento

El Fondo de Inversión deberá llevar un control detallado de las fechas de pago de los arrendatarios y deberá facturar y entregar los comprobantes correspondientes, a más tardar, 5 días hábiles previo a la fecha de pago. Se considerará que los arrendatarios han entrado en mora si a la fecha estipulada por el contrato de arrendamiento respectivo o cuando finalizado el mes calendario en el que se emita la factura no se haya recibido el pago del referido arrendatario. En caso de que se presente una justificación de la mora, se evaluará las distintas alternativas presentadas.

C. Documentos o garantías a solicitar para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles del Fondo Inmobiliario

Todas las garantías para asegurar el pago de los cánones de arrendamiento estarán establecidas en el Contrato de Arrendamiento respectivo. La administración de las referidas garantías estará en función de su propia naturaleza.

Las garantías que suscriba la Gestora en nombre del Fondo de Inversión se deberán 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 dos veces 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 función de la política de inversión del fondo.

En caso las garantías constituyan cantidad monetarias entregadas por el Arrendatario al Fondo de Inversión, estas se dispondrán para la inversión en activos líquidos de acuerdo a la política establecida por el Fondo de Inversión.

D. Control de cuentas por cobrar y pagar

La Gestora será responsable de administrar las cuentas por cobrar y por pagar, las cuentas por cobrar comerciales, tales como las generadas por la mora en el pago de arrendamientos serán administradas según las políticas que para dicho efecto disponga el presente Manual.

E. Contratación de Seguros

El Fondo de Inversión realizará las Gestiones para la contratación de seguros los cuales estarán cubiertos por una póliza de seguros para resguardar el valor de dichos activos, los cuales suscribirán los seguros que estime convenientes para la protección de los inmuebles que pertenezca al Fondo.

A fin de escoger la Aseguradora se deberán tener en cuenta lo siguiente:

- Solvencia financiera de la entidad
- Amplia oferta de pólizas

- Administración y capacidad instalada de la institución a fin de atender las diferentes solicitudes
- Verificación de debida diligencia en materia de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo

Se deberá de tener al menos la cotización de 2 Aseguradoras que puedan cumplir con las pólizas solicitadas para el resguardo y protección de los Activos que conforman el Fondo de Inversión. En caso se defina como condiciones especiales en algún contrato de financiamiento que los inmuebles que sirvan como garantía para el referido crédito deban ser asegurados por una entidad específica, no será requisito obtener una segunda cotización, sin embargo, esta deberá cumplir las otras condiciones establecidas en la definida política.

F. Administración de Depósitos en garantía

Se deberá identificar los pagos realizados por los arrendantes en concepto de depósito los cuales deberán ser en función del Manual de Procedimientos y Políticas para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles del Fondo Inmobiliario.

G. Adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas

El Fondo de Inversión Inmobiliario podrá adquirir, enajenar o arrendar inmuebles a personas relacionadas a la Gestora, teniendo en consideración lo siguiente:

- Los inmuebles adquiridos a personas relacionadas no podrán superar el cuarenta por ciento (40%) del total del patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliario.
- 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 deberá revelar el porcentaje que representa el canon, a personas relacionadas, de los ingresos mensuales del Fondo.
- Una persona relacionada no podrá tener arrendamientos que excedan el cincuenta por ciento (50%) con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso de que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate.

H. Política Conozca a su Cliente (Know Your Costumer)

El conocimiento del cliente se erige como el principio esencial en materia de prevención de lavado de dinero y activos y de financiamiento al terrorismo e implica que la Gestora deberá recabar de sus clientes ocasionales o habituales, documentos que verifiquen su identidad o personería jurídica, su domicilio, su actividad, solvencia económica y financiera, el origen de sus fondos, a lo que se llama diligenciamiento del cliente. Todo ello será lo que permita a la Gestora definir el perfil del cliente.

El conocimiento del cliente se hará por medio de la aplicación de la política Conozca su Cliente, que es el inicio de la relación comercial con el cliente.

a. Vinculación de Clientes

Uno de los aspectos más importantes en la vinculación de las personas que aspiren a ser clientes de la Gestora, es su debido conocimiento y por tanto, es compromiso y responsabilidad de los agentes comercializadores conocer su actividad económica, la magnitud y frecuencia de las operaciones, características de las transacciones que realizan cotidianamente, su principal fuente de ingresos, y establecer

que el volumen, valor y movimiento de fondos de sus clientes guarden relación con la actividad económica que realizan, solicitando la documentación financiera, contable, tributaria u otros, que justifiquen la procedencia y el propósito de las operaciones. Por tanto, a continuación, se definen los procedimientos de la Política Conozca su Cliente.

Previo a la vinculación el agente comercializador deberá verificar en las listas negras, que el potencial cliente no se encuentre incluido en la misma, debiendo dejar el registro de dicha consulta en el expediente, si el potencial cliente aparece en una lista negra, deberá suspender el trámite solicitado e informarlo inmediatamente a la Oficialía de Cumplimiento.

La Gestora se abstendrá de abrir y mantener cuentas anónimas o con nombres ficticios. Se tiene que determinar si la persona está actuando o no en nombre de otras personas y obtener mediante debida diligencia, los datos de identificación para verificar la identidad de esa otra persona si existiese. Se requerirá determinar quién es el propietario efectivo de la cuenta. Se abstendrá además de aperturar cuentas de aquellos clientes que se nieguen a completar y firmar los documentos relativos al cumplimiento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos y demás normas conexas

i. Identificación del Cliente

Todos los clientes deben ser identificados plenamente a partir de su vinculación con la Gestora, por tanto; los agentes comercializadores quienes son los que tratan directamente con el cliente deben tomar en cuenta lo siguiente:

- a. Debe mantenerse con los clientes una estrecha relación que permita conocer sus actividades, a efecto de garantizar buenas prácticas comerciales.
- b. La Gestora denominará cliente a toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera con la que se establece una relación contractual
- c. El cliente podrá ser una persona natural o jurídica cuyo nombre se mantiene en una cuenta en un fondo de inversión administrado por la Gestora.
- d. Los agentes comercializadores tendrán la responsabilidad de entrevistar personalmente a los clientes potenciales y solicitarles que completen los documentos e informaciones requeridas, previo a la apertura de cuentas.
- e. La Gestora deberá aplicar la política “Conozca a su Cliente” en las etapas previas de entrevista, referencias, investigación y documentación de quienes aspiran a ser nuevos Clientes, incluyendo sus beneficiarios, firmantes en cuenta, accionistas y/o dueños finales.
- f. El agente comercializador que atiende a un cliente potencial deberá ejercer objetivamente la debida diligencia y buen juicio para evaluar a cada cliente potencial y la naturaleza de sus operaciones y actividades.
- g. El agente comercializador es responsable de identificar en caso de clientes jurídicos, las personas naturales que sean los accionistas y/o verdaderos dueños de la sociedad y posean más del 10% del capital accionario. Si los accionistas de dicha persona jurídica son, de igual forma, personas jurídicas, solicitará la documentación necesaria, hasta llegar a las personas naturales (identificación personal) que sean los accionistas y/o dueños verdaderos de la persona jurídica.
- h. Los agentes comercializadores, el administrador de inversiones y la Gerencia General serán los responsables del manejo de las cuentas de clientes, desde la apertura de cuenta, inicio o seguimiento de la relación.
- i. Todas las diligencias e investigaciones realizadas por la Gestora y sus colaboradores con la finalidad de conocer al cliente, sus beneficiarios, firmantes en cuenta, accionistas y/o dueños finales y demás documentación proporcionada por el cliente, deberán resguardarse en un expediente personal para cada cliente.

ii. Documentación

Sera necesario que la persona a ser vinculada o a la actualización de su registro, presente los documentos originales y entregue al agente comercializador fotocopia legible de los mismos, debiendo este confrontar ambos documentos y dejar evidencia de ello en el expediente.

El agente comercializador deberá verificar la veracidad de la información suministrada por el cliente y por cada firmante o persona autorizada en la cuenta, y además deberá obtener toda la información requerida. No debe existir excusa de

impedimento u obstáculos para su obtención, ya que no se autorizarán cuentas de las que no se haya verificado la información y dejando evidencia de ello en el expediente correspondiente.

Los formularios deben ser completados en su totalidad y si alguna información no aplicase al cliente, se deberá anotar “No Aplica”. No se abrirán cuentas con formularios que no cumplan con estas condiciones.

La metodología que ocupara la Gestora para determinar el perfil de riesgo del partícipe, es a través de análisis cualitativo de las respuestas al Perfil de riesgo de inversión que el partícipe brinda al Agente Comercializador, dependiendo de la experiencia del partícipe en el tema de inversiones, del horizonte de inversión y del riesgo del inversionista está dispuesto a asumir.

b. Cuentas de Personas Naturales

Cuando se trate de clientes que sean Personas Naturales deberá constatarse su identidad, requiriendo la presentación de documentos de identificación originales emitidos por fuentes oficiales o documentos originales emitidos por autoridades competentes y dejar fotocopia clara y legible de los documentos suministrados.

Únicamente se aceptarán como documentos de identificación los siguientes:

- Documento Único de Identidad (DUI) vigente si es ciudadano salvadoreño
- Carné de residente si es ciudadano extranjero residente en el país
- Si es ciudadano extranjero, Pasaporte Vigente, en este caso, deberá solicitarse adicionalmente, las constancias de trámites migratorios del cliente estampados en el pasaporte y documento vigente de identificación de su país de origen
- En los casos de doble nacionalidad, los documentos de identificación de ambas nacionalidades

El agente comercializador deberá realizar la aplicación de la Política Conozca a su Cliente (KYC), a las personas titulares, firmantes y a beneficiarios de la cuenta. Se deberá adjuntar al expediente los documentos requeridos, junto con los respectivos formularios, que apliquen cada caso de cliente.

Es importante que el agente comercializador responsable de la relación con el cliente verifique las copias del documento de identificación contra el original, deberá sellar y rubricar las copias de fiel copia del original y colocar la fecha de verificación. Adicionalmente, el agente comercializador deberá:

- Verificar la identidad suministrada por todos los clientes potenciales; el documento de identificación deberá estar vigente, ser claro y legible.
- Verificar y documentar cuidadosamente el tipo de negocio del cliente (si es el caso) y las partes que intervienen en la apertura de la cuenta y la fuente de ingresos del cliente.
- Constatar físicamente, o por cualquier otro medio, la veracidad de la ubicación física, dirección comercial, y documentar por escrito en el expediente la labor o diligencia realizada para comprobar la veracidad de estos datos que el cliente suministró, haciendo mención especial a la procedencia de los fondos del Cliente, para evitar riesgos de Lavado de Dinero y de Activos.

i. Persona Natural Ingresos Naturales

Dentro de este rubro se considerarán aquellos casos en los que los ingresos del cliente provengan de los ingresos del grupo familiar, por tanto; se evaluará la capacidad de pago o los ingresos de la fuente principal de dicha familia.

Con énfasis de comprobar la identidad de las personas naturales vinculadas a las cuentas, se podrá solicitar cualquier otro tipo de documento que se estime necesario.

En el caso de las personas extranjeras se deberá verificar si procede de países con los que no se debe tener relación comercial y por tanto no deban ser vinculados o si es de países para los que se requieren DDA.

c. Cuentas de Personas Jurídicas

Se debe solicitar la documentación legal, tanto de la Sociedad como de las personas naturales que actúan por cuenta de la Sociedad. En el Manual de Procedimientos y Políticas, se presentan los requisitos de documentos obligatorios para la vinculación de personas jurídicas, independientemente de su segmentación de riesgo de LD/FT/FPADM

Documentos Relativos a las Personas Naturales que forman parte de las Personas Jurídicas

Se requerirá del cliente, documentos de identificación Personal de las personas naturales que actúen en nombre de cualquier persona jurídica que inicie la relación, incluidas, pero no limitado a las siguientes personas:

- Directores
- Representante Legal
- Apoderado
- Firmantes autorizados en la cuenta
- Accionistas Principales

Documentos Relativos a la Persona Jurídica

En adición a la documentación anterior listada, se requerirán los documentos que a continuación se indican para demostrar la existencia y vigencia de las personas jurídicas y aquellas designadas como directores, con cargos gerenciales, apoderados, beneficiarios finales, o según aplique, de la persona jurídica que sea cliente de la Gestora.

Sociedades Salvadoreñas:

- Escritura de constitución de la sociedad y sus modificaciones si las hubiere, debidamente inscritos en el Registro de Comercio;
- Credencial de la junta directiva vigente y debidamente inscrita en el Registro de Comercio;
- Tarjeta de Registro de IVA;
- Comprobante de domicilio de la sociedad con una vigencia no mayor a 6 meses;
- Poder general administrativo otorgado por la sociedad, debidamente inscrito en el Registro de Comercio (cuando aplique);
- Comprobante de domicilio del representante legal, el que deberá tener una vigencia no mayor a 6 meses (cuando la dirección del DUI sea distinta a la residencia actual);
- Estados financieros auditados de la sociedad (con notas del auditor) de los últimos 3 años;
- Declaraciones de renta de los últimos 3 años
- Últimas 6 declaraciones de IVA;
- En caso la empresa sea exenta del impuesto del IVA o de la Renta, deberá adjuntarse el documento de exención
- Autorización de Junta Directiva para abrir la cuenta, aplica en los casos en que los estatutos o el pacto social de la sociedad, así lo establezcan o las facultades otorgadas para el representante legal estén delimitadas para este tipo de transacciones.
- Matricula de comercio vigente
- Documento Único de Identidad (DUI) y Número de Identificación Tributaria (NIT) de las personas firmantes en la cuenta.
- Manual de Políticas y Procedimientos de antilavado de dinero (Si aplica)
- Código de Ética (Si aplica)
- Programa o plan anual de capacitación del año en curso (Si aplica)
- Portafolio de productos o servicios (Si aplica)
- Organigrama de la entidad (Si aplica)
- Detalle de las personas con cargo gerencial (Si aplica)
- Certificación de nombramiento de Oficial de Cumplimiento o de Encargado de Cumplimiento, según corresponda
- Constancia de registro de la sociedad ante la Unidad de Investigación Financiera (Si aplica)

Sociedades Extranjeras:

Todo documento expedido en el extranjero debe estar debidamente apostillado o autenticado por la autoridad correspondiente y traducido al idioma español.

- Escritura de constitución de la sociedad y sus modificaciones si las hubieren, debidamente apostilladas o autenticadas por la autoridad correspondiente;

- Número de Identificación Tributaria (NIT) de la sociedad, de su país de origen
- Pasaporte del representante legal
- Credencial de Junta Directiva o del órgano de administración equivalente
- Autorización de la entidad competente, para operar en su país de origen
- Pasaporte de personas firmantes en la cuenta
- Documento de identificación del país de origen, de las personas firmantes en la cuenta
- Comprobante de domicilio con una vigencia no mayor a 6 meses
- Declaraciones de impuestos en su país de origen, de los últimos 3 años
- Estados financieros auditados (con notas del auditor) de los últimos 3 años
- En caso los documentos no sean firmados por el representante legal, se deberá presentar poder general administrativo
- Documento de registro de la sociedad ante la Unidad de Inteligencia Financiera en su país de origen o donde opera
- Autorización de Junta Directiva o del órgano competente, para la apertura de la cuenta (si es el caso)
- Manual de políticas y procedimientos de antilavado de dinero
- Código de Ética
- Programa o plan anual de capacitación del año en curso
- Portafolio de productos y servicios
- Organigrama de la sociedad
- Detalle de los funcionarios con cargo gerencial
- Certificación de nombramiento de oficial de cumplimiento o de encargado de cumplimiento, según corresponda

En el caso de sociedades recién constituidas, se deberá solicitar:

1. Balance Inicial
2. Estudio de factibilidad o Flujo de Caja Proyectado
3. Constancia de adjudicación, en caso de licitaciones

Es importante que se verifique la validez de los siguientes documentos:

- Personas declaradas como directores de la sociedad, que sean los indicados en la Escritura de Constitución de la Sociedad y/o en la credencial de la junta directiva;
- Verificar la validez de la Credencial de Junta Directiva o del órgano de administración competente
- Verificar que las facultades para firmar correspondan a las personas establecidas en la resolución general

d. Verificación Contra Listas Negras

Todas las personas deberán ser verificadas contra las listas antes de ser vinculadas a la Gestora, de igual manera deberá efectuarse en las actualizaciones anuales de información de expedientes de clientes; en lo que se debe considerar filtrar:

Personas Naturales:

- Titular(es)
- Beneficiarios
- Firmantes autorizados
- Apoderados administrativos, si es el caso que el titular está siendo representado

Persona Jurídica

- Sociedad Titular
- Representante legal
- Accionistas
- Apoderado legal
- Firmantes autorizados
- Personas con cargos gerenciales

Las listas de verificación son las siguientes:

Lista OFAC: Lista emitida por la Oficina para el Control de Activos Extranjeros, perteneciente al Departamento del Tesoro de EE.UU. dedicada a administrar y ejecutar sanciones económicas y comerciales contra gobiernos extranjeros, terroristas, narcotraficantes y personas vinculadas a la proliferación de armas de destrucción masiva.

Lista INTERPOL: Lista emitida por la Organización Internacional de Policía Criminal (INTERPOL), organización de policía internacional, con 192 países miembros, en la lista publica solicitudes internacionales de cooperación o alertas emitidas por los países miembros, personas buscadas por la justicia en dichos países y que tienen orden de arresto.

Lista Negra del Banco Mundial: Lista emitida por el banco, donde publica los nombres de personas y empresas sancionados por corrupción y sobornos.

Lista Negra de la ONU: Lista emitida por la Organización de las Naciones Unidas, incluye todas las personas y entidades sujetas a medidas impuestas por el Consejo de Seguridad en respuesta a una amenaza, un Comité del Consejo de Seguridad se encarga de gestionar el régimen de medidas. Así pues, cada comité de sanciones establecido por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas publica los nombres de las personas y entidades incluidas en la lista en relación con dicho comité, así como información sobre las medidas concretas que se aplican a cada uno de los nombres que constan en la lista.

Lexis Nexis: Sistema de información de consulta de información de personas, servicio proporcionado por empresa específica.

Listas internas de control: Listas que contienen información sobre nombres de personas en procesos judiciales o de investigación.

En el caso que se detecten potenciales clientes o empleados, incluidos en las listas negras, se finalizará todo proceso de vinculación del potencial cliente con la Gestora, deberá comunicarse la situación inmediatamente al oficial de cumplimiento, quien analizará, investigará y documentará el caso.

11.5 Normas para la liquidación del Fondo

Liquidación

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

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

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 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.

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.

Plazo de Liquidación

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 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 a las establecidas en este artículo 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 este artículo hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

Fecha en que iniciara 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.

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.

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.

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.

En el caso de las inversiones en inmuebles, el liquidador del Fondo se encargará de contratar a un Perito Valuador que cumpla con lo establecido en el artículo 45 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), y establecerá el precio de venta de los inmuebles sujetos a liquidación.

Porcentaje máximo de honorarios respecto de los activos del Fondos que correspondería al liquidador.

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.

11.6 Procedimientos para la compra, recepción de aportes y venta de activos del y para el Fondo de forma general y a personas relacionadas a la Gestora, a personas relacionadas al Fondo y a otros Fondos que administre la Gestora

Procedimiento para la Compra, Venta y aportes de Activos al Fondo Inmobiliario

1. Establecimiento de la relación con el propietario del inmueble.
2. Procedimiento "Conoce a tu cliente".
3. Solicitud de información legal y financiera al propietario del inmueble.
4. Recepción, análisis y modelación financiera de la información requerida.
5. Presentación al Comité de Inversiones y Junta Directiva de la Gestora para su aprobación.
6. Aprobación de la compra de la Junta Directiva.
7. Elaboración, revisión y firma de los contratos de compraventa, o aporte de activos al Fondo.
8. Envío de información a la Superintendencia del Sistema Financiero sobre el inmueble integrado al Fondo de Inversión.

Procedimiento para la Compra, Venta y aportes de Activos al Fondo Inmobiliario a personas relacionadas a la Gestora, personas relacionadas al Fondo y a otros Fondos que administre la Gestora

1. Aprobación del Gerente General.
2. Informar a la Junta Directiva
3. Procedimiento "Conoce a tu cliente".
4. Solicitud de información legal y financiera al propietario del inmueble.
5. Recepción, análisis y modelación financiera de la información requerida.
6. Presentación al Comité de Inversiones y Junta Directiva de la Gestora para su aprobación.
7. Aprobación de la compra de la Junta Directiva.
8. Elaboración, revisión y firma de los contratos de compraventa, o aporte de activos al Fondo.
9. Envío de información a la Superintendencia del Sistema Financiero sobre el inmueble integrado al Fondo de Inversión.

Procedimiento para las Aportaciones de Bienes Inmuebles

La gestora considerara los siguientes aspectos:

1. El aportante del inmueble presente 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 debe:
 - 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, contratar 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.

Corresponde a la Junta Directiva la aprobación del aporte del inmueble, procediendo la Gestora a comunicar al aportante del bien, el valor al cual será aceptado dicho inmueble y el número de cuotas a que equivaldría su aporte.

12. 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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE. 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:** Millenium Plaza, Nivel 9, Paseo Escalon, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador
- **Teléfono:** (503) 2212-6400
- **FAX:** (503) 2278-4380.

Datos de Autorización en el Registro del Custodio

- **Fecha de Inscripción:** 28 de febrero de 1994
- **Número de Inscripción:** N°16 Libro 1,007 Folios: Desde 312 y siguientes del Libro de Sociedades

13. Plan de negocios del Fondo

13.1 Objetivos

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale tiene por objetivo la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador, con la finalidad de generar rentabilidad a los partícipes.

Los objetivos del Fondo son:

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

13.2 Análisis FODA



13.3 Plan Financiero

El fondo de inversión generará ingresos por medio de alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles 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.

14. 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 Inmobiliario

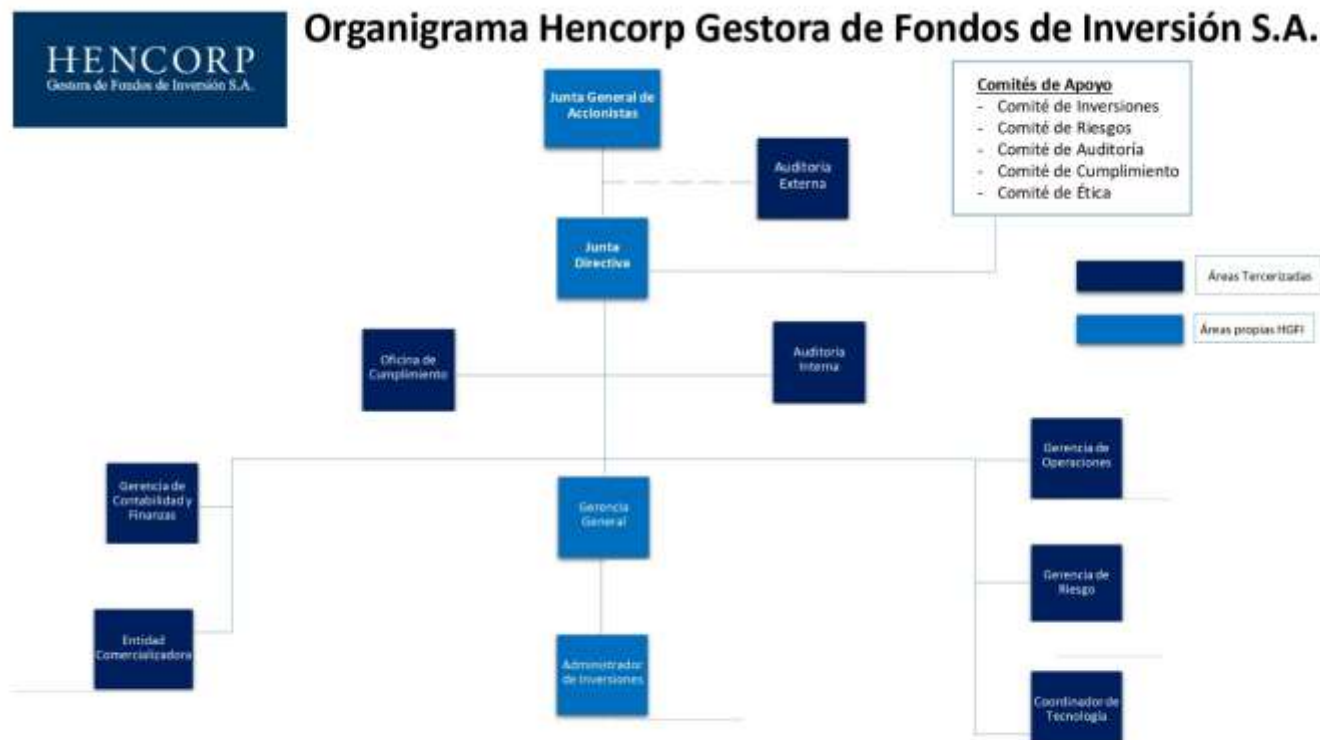
Es la persona autorizada por la Superintendencia para la ejecución, administración, seguimiento del portafolio de inversión del Fondo de Inversión y generación de nuevos negocios, con el objeto de generar una buena rentabilidad a los inversionistas.

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.



15. Criterios de selección y renovación de profesionales.

15.1 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

Teléfono: 2298 7178

Fax: 2298 7178

Correo electrónico: mariozelaya@zelayarivas.com.sv

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

15.2 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.

15.3 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), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

Clasificación de Riesgo del Fondo	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE
Nombre de la Clasificadora de Riesgo	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Clasificación Asignada	Riesgo Integral: sv2f; Riesgo Fundamental: svAf; Riesgo de Mercado: sv2; Riesgo Fiduciario svAAf.
Fecha del informe de Clasificación	21 de febrero de 2025
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 A: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

	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 SV2f al Riesgo Integral, SVAf al Riesgo Fundamental, SV2 al Riesgo de Mercado y SVAAf al Riesgo Fiduciario del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale con perspectiva “Estable”, con cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024ⁱ. La clasificación se fundamenta en el perfil moderado del Fondo, que concentrará sus inversiones en inmuebles ubicados en zonas estratégicas del país y en títulos valores del mercado y productos bancarios. Además, se consideran los controles implementados por la Gestora para mitigar el riesgo de liquidez y mercado. Finalmente, se toma en cuenta el posicionamiento de la gestora en el sector y el respaldo del grupo financiero Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Perfil del Fondo M	Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.

16. Comité de Vigilancia

16.1 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:

- Verificar que la Gestora cumpla lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo e informar al respecto a la Asamblea Ordinaria de partícipes.
- Verificar que la información para los partícipes sea suficiente, veraz y oportuna.
- 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) Autorizar la compra o venta de uno o más activos inmobiliarios luego de la previa aprobación por parte de la Junta Directiva de la Gestora.
- f) Rendir informe anual sobre su gestión a la Asamblea Ordinaria de partícipes.

16.2 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.

16.3 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.

17. Causas que originen el derecho a retiro

Al tratarse de un Fondo Cerrado Inmobiliario, las participaciones no podrán ser redimidas por Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A antes de la liquidación del fondo. En caso de que el partícipe desee retirarse del Fondo deberá recurrir al mercado secundario por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, para la venta de sus títulos de participación, haciendo obligatorio que dichos títulos de participación estén inscritos en una bolsa valores para su comercialización.

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

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

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

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

Si el partícipe necesita de la liquidez de sus cuotas de participación, este deberá recurrir a mercado secundario para proceder a la venta total o parcial de sus participaciones, acordando un precio con los inversionistas disponibles del mercado de valores, esto de conformidad con la reglamentación vigente de los mercados organizados por la Bolsa de Valores; su registro y traspaso será administrado por CEDEVAL en El Salvador.

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

18. 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.

19. 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.

19.1 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) Autorizar la compra o venta de uno o más activos inmobiliarios luego de la previa aprobación por parte de la Junta Directiva de la Gestora a excepción de que el Comité de Vigilancia haya aprobado la compra o venta previamente.
- e) 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

19.2 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.

19.3 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.

19.4 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.

19.5 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.

20. Derechos y obligaciones y comunicaciones para Partícipes.

20.1 Derechos y Obligaciones del Partícipe.

La participación en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE 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) 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
Informe que contenga: Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, rendimientos	Publicación Diaria
Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Publicación Mensual
Composición del Fondo	Publicación Mensual
Estado de Cuenta	Envío Mensual
Informe de Clasificación de Riesgo	Publicación Semestral
Estados Financieros semestrales auditados del Fondo	Publicación Semestral

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

20.2 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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE. Para cumplir ese objetivo, la Gestora mantendrá en su sitio web (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 INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE
- d) Ficha técnica del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE;
- 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).

20.3 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.

20.4 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.

i

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP BLUE WHALE

Comité No. 50/2025

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024

Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 21/02/2025

Sector Fondos de Inversión / El Salvador

Equipo de Análisis

Adrián Pérez
aperez@ratingspcr.com

Jorge Romero
jromero@ratingspcr.com

(+503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	dic-24
Fecha de comité	21/02/2025
Riesgo Integral	sv2f
Riesgo Fundamental	svAf
Riesgo de Mercado	sv2
Riesgo Fiduciario	svAAf
Perspectiva	Estable

Significado de la clasificación:

Perfil del Fondo M: Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos 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 A: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

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, Pacific Credit Rating (PCR) decidió asignar las clasificaciones **sv2f** al Riesgo Integral, **svAf** al Riesgo Fundamental, **sv2** al Riesgo de Mercado y **svAAf** al Riesgo Fiduciario del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale** con perspectiva "**Estable**", con cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024. La clasificación se fundamenta en el perfil moderado del Fondo, que concentrará sus inversiones en inmuebles ubicados en zonas estratégicas del país y en títulos valores del mercado y productos bancarios. Además, se consideran los controles implementados por la Gestora para mitigar el riesgo de liquidez y mercado. Finalmente, se toma en cuenta el posicionamiento de la gestora en el sector y el respaldo de su grupo financiero.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Objetivo y descripción del Fondo.** El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale, gestionado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., está en proceso de autorización por la SSF. Su objetivo es generar rentabilidad invirtiendo principalmente en inmuebles en El Salvador que cumplan con las condiciones del Reglamento Interno. Asimismo, puede invertir en títulos valores del mercado de valores de El Salvador y productos bancarios, según lo autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. El fondo se orienta hacia inversiones de mediano a largo plazo.
- **Proyecciones favorables del Portafolio Financiero.** Según el modelo financiero del fondo (2024-2053), se destinará el 97.4% de los activos iniciales a propiedades de inversión, con la adquisición de 22 inmuebles valorados en US\$74,076 miles. El inmueble #22 representará el 38.8% y el inmueble #1 el 25.6% del portafolio. Todos los inmuebles deben ubicarse en San Salvador o en puntos urbanos estratégicos. Para el final del período proyectado, el valor de las propiedades alcanzará los US\$147,470 miles, con una apreciación anual compuesta de 12.8%. En términos de ingresos por arrendamiento, el inmueble #1 captará el 35.3%, y los cinco principales inmuebles concentrarán el 88.0% del total, dentro del límite del 50% establecido por el Reglamento Interno. El Cap Rate promedio es de 8.29%, con la posibilidad de variación según la expansión del portafolio.
- **Implementación de controles y supervisión para mitigar el riesgo de mercado.** El riesgo de precio, que se refiere a la posibilidad de que los inmuebles en la cartera del fondo pierdan valor debido a cambios en el mercado, como variaciones en tasas de interés o crisis económicas, es mitigado por la Gestora a través de la diversificación de la cartera, la evaluación cuidadosa del potencial de crecimiento de cada inmueble, un seguimiento continuo de los precios de mercado y una evaluación anual de las tendencias en los precios de los activos.
- **Adecuado control del riesgo de liquidez.** El riesgo de liquidez del Fondo está vinculado a la capacidad de cumplir con obligaciones contractuales y necesidades de liquidez, como el mantenimiento de inmuebles. Para gestionarlo, la Gestora establece límites prudenciales en depósitos a plazo y liquidez, conforme a la Política de Liquidez del Reglamento Interno. La medición de este riesgo se realizará anualmente, con un ratio de activos circulantes sobre pasivos circulantes que no podrá ser menor a uno. Cabe destacar que, en el portafolio proyectado, se prevé que un 1.11% de los activos se mantendrá en alta liquidez el primer año, promediando un 1.01% en 29 años, principalmente en cuentas corrientes.
- **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 calidad crediticia del portafolio manteniendo una adecuada diversificación de este.
- Sostenida estabilidad en los indicadores de duración del fondo de inversión.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

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

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Fondos de Inversión (PCR-SV-MET-P-080, El Salvador), vigente desde el 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:** Estados Financieros Auditados a diciembre 2023 de la gestora
- **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, custodio 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, diversificación por arrendatario, así como el riesgo de valorización de los inmuebles y del cual se dará seguimiento cuando se tenga el detalle definitivo de las propiedades. Asimismo, a los indicadores de duración del fondo de inversión, y a los impactos que pudiese tener en el portafolio el riesgo soberano y un entorno económico débil que limite los ingresos del fondo.

Hechos relevantes

Al cierre de diciembre 2023 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 continuaran 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 de El Salvador

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

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

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

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

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

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

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

Sector Fondos de Inversión

A junio de 2024, los fondos de inversión en El Salvador muestran un panorama de creciente diversificación, acompañado de 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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., a la fecha de análisis se encuentra en el proceso de autorización para el inicio de operaciones por parte de la SSF. Por tanto, el análisis de riesgo se fundamenta en su política de inversión, política de liquidez, capacidad de la plana que administrará el Fondo, y otra información cualitativa disponible.

De acuerdo con las Políticas de inversión, el Fondo tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan 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.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FONDO	
RIESGO	DESCRIPCIÓN
Denominación del Fondo de Inversión:	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale
Tipo de Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.
Tipo de Inversionista objetivo	El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores o en el Mercado Inmobiliario.
Plazo del Fondo	El Fondo tendrá un plazo de hasta veinticinco (25) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.
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.
País de Ubicación	El Salvador
Concentración Máxima por Inmueble	Un solo inmueble no podrá ser más del ochenta por ciento (80%) con relación al activo del fondo. El límite mínimo de concentración en un solo inmueble será del cero por ciento (0%).
Concentración 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%).
Concentración Máxima por Zona Geográfica	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.
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.
Sectores de Inversión por Actividad Económica	Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.
Política de Adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas	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, se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 27 y 28 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), y lo establecido en el apartado condiciones mínimas de los inmuebles desarrollado en la política de inversión en activos inmobiliarios.
Moneda en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América
Porcentaje máximo de participación por Partícipe:	Hasta el 99.99% de cuotas de participación

Política de Inversión en Activos Inmobiliarios

Tipos de Inmuebles

Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado.

Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso

Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles 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.

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.
- 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.

Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles

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

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

1. Estado Actual del Inmueble;

2. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;
3. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
4. Fuentes de financiamiento;
5. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo
6. Permisos correspondientes; y
7. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.

Condiciones Mínimas de los Inmuebles

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

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

- i) Inmuebles potenciales a adquirir (tipo y descripción);
- ii) Análisis de localización geográfica del inmueble, identificando aspectos que puedan afectar la generación de valor de este, tales como: el entorno geográfico del inmueble, la calidad en la red de servicios e infraestructura, calidad de accesibilidad vial, entre otros;
- iii) Estado actual del inmueble detallando las necesidades de reparaciones, ampliaciones y mejoras;
- iv) Inquilinos actuales y potenciales;
- v) Ventajas y desventajas asociadas a la inversión;
- vi) Proyección de venta del inmueble o los flujos de caja esperados por su arrendamiento;
- vii) Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta;
- viii) Riesgos asociados al inmueble y descripción detallada de los seguros que deberán ser contratados para cubrir aquellos riesgos que pueden ser mitigados mediante dicha contratación;
- ix) Precio del inmueble; y
- x) Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. La Junta Directiva, en consideración a la documentación presentada por la Gestora, resolverá sobre la solicitud de adquisición del inmueble dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente. En el caso de aportaciones de bienes inmuebles, la calidad de partícipe estará supeditada a que se haya efectuado la inscripción del inmueble a favor del Fondo en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Criterios Mínimos de los Inmuebles

Se considerará la ubicación geográfica de los inmuebles evaluando la plusvalía esperada en la zona, la cercanía con servicios y el desarrollo esperado, de acuerdo a la evaluación de uno o más especialistas en la materia. No se establecerán montos mínimos a la inversión en un inmueble, sin perjuicio a lo establecido en el Art 36 literal e) de las Normas Técnicas de Fondos Inmobiliarios (NDMC-17). La edad física o funcional de los inmuebles no será, preferiblemente, mayor a 15 años, de acuerdo a la fecha de finalización de la obra o análisis de edad funcional realizado por un Perito Valuador. Los inmuebles, previa adquisición podrán estar total o parcialmente arrendados, según su naturaleza. Los inmuebles deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Los arrendantes de los inmuebles podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con o sin domicilio local. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo de Inversión, 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.

En general, la política de inversión en activos inmobiliarios del Fondo presenta un enfoque integral y detallado para la gestión de los inmuebles, donde busca la diversificación y el cumplimiento de normativas regulatorias. En ese sentido, las políticas sobre límites de concentración, gestión de subarrendamientos y criterios para la adquisición de inmuebles

son especialmente importantes para asegurar la estabilidad y el rendimiento a largo plazo del fondo. Es importante destacar, que el cumplimiento de la política dependerá en gran medida de la capacidad de la Gestora para implementar dichas normativas de manera efectiva, particularmente en lo que respecta a la mitigación de riesgos asociados con la concentración en tipos específicos de inmuebles o arrendatarios.

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 Inmobiliario Hencorp Blue Whale podrá invertir en lo siguiente:

RESUMEN POLÍTICA DE INVERSIÓN			
	Mínimo	Máximo	Base
Por grado de liquidez			
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados 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 Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Títulos financieros (Locales)			
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	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%	
Clasificación de riesgo (Escala Local)			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Internacional)			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Sector Económico			
Servicios	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Comercio	0.00%	80.00%	
Finanzas	0.00%	80.00%	
Industrial	0.00%	80.00%	

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

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.

Política de Endeudamiento

En cumplimiento con el Art. 39 de la NDMC-17, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Cualquier modificación al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto.

Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos. En el caso de aquellas adquisiciones de bienes inmuebles que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno del Fondo que administra.

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

Política de Liquidez

Instrumentos Financieros

Por su naturaleza, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Blue Whale 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, de acuerdo con el Art. 31 de la NDMC-17.

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.

Análisis de Riesgo Fundamental

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. cuenta con un Informe Integral Riesgos, el cual reúne las siguientes etapas de gestión: En primer lugar, se encuentra la **identificación** de riesgos, que consiste en reconocer y documentar de manera sistemática todos los riesgos que pueden afectar las operaciones de la entidad, incluyendo aspectos financieros, operativos, legales y estratégicos. **Medición:** implica cuantificar estos riesgos utilizando metodologías aprobadas y determinar su impacto económico o de otra naturaleza. **Control:** incluye la implementación de medidas y recomendaciones para garantizar el cumplimiento de políticas y límites, así como prevenir o reducir los efectos adversos de los riesgos identificados. Por último, el **monitoreo** el cual requiere de un seguimiento continuo de la exposición a riesgos y la efectividad de las medidas tomadas, con una comunicación adecuada de los resultados.

Además, la gestión de riesgos se basa en principios clave, como la administración de riesgos en áreas específicas para evitar conflictos de interés, una perspectiva integral de riesgos que considera todas las dimensiones del negocio, el cumplimiento estricto de políticas y normativas, la diversificación de alternativas de inversión, la evaluación periódica de riesgos y la promoción de una cultura de gestión de riesgos en la organización. Estos principios y etapas son esenciales para una gestión eficaz y ética de los riesgos y para garantizar la solidez y la integridad de la entidad en el entorno financiero.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere a la posibilidad de sufrir pérdidas debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el emisor de un título o al deterioro de la calificación crediticia del título o del emisor. Para gestionar este riesgo, se deben considerar los siguientes aspectos:

- a) Identificación de factores o variables que podrían aumentar el riesgo de crédito.

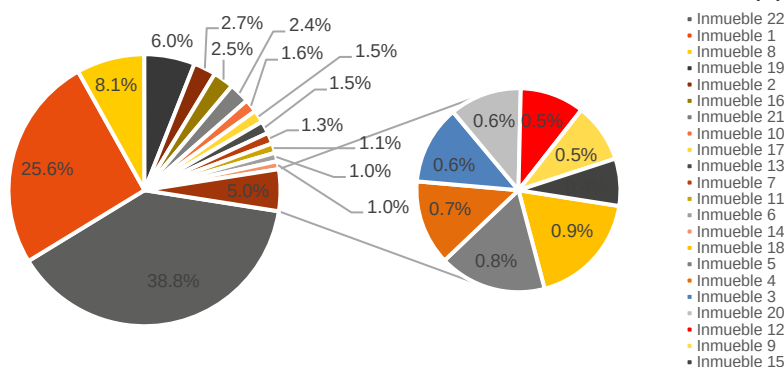
- b) Establecimiento de límites o umbrales de concentración de crédito, especialmente para emisores o grupos de emisores que estén vinculados por la propiedad o la responsabilidad.
- c) Implementación de mecanismos de monitoreo de los factores de riesgo, incluyendo un análisis de la concentración de la cartera de inversión, teniendo en cuenta exposiciones a un mismo emisor, emisores vinculados, grupos relacionados, emisores en un mismo sector económico o región geográfica.
- d) Supervisión y control de la naturaleza, características, diversificación, correlación y calidad de la exposición al riesgo, considerando el tipo de inversión o instrumento relacionado con las operaciones.
- e) Análisis del valor de recuperación y evaluación de los mecanismos de mitigación, así como estimación de la pérdida esperada en la operación.
- f) Establecimiento de medidas para reducir la exposición a este riesgo.

Portafolio Financiero

Con base en el modelo financiero del fondo (2024-2053), se prevé que durante el primer año el 97.4% de los activos se destinen a propiedades de inversión, lo cual consistirá en la adquisición inicial de 22 inmuebles, con un valor total de US\$74,076 miles. En este contexto, el inmueble #22 representará el 38.8% de las propiedades de inversión, seguido del inmueble #1 con un 25.6%. Es importante destacar que, de acuerdo con las políticas de inversión, estos inmuebles deben estar ubicados en San Salvador o en puntos urbanos estratégicos del país.

Al final del periodo proyectado, se espera que las propiedades de inversión sumen US\$147,470 miles, considerando la apreciación de los inmuebles, la cual se estima crecerá a una tasa compuesta anual de 12.8%.

PROYECCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO DE PROPIEDADES INVERSIÓN (%)



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

Por otro lado, en lo que respecta a la concentración de ingresos por arrendamiento de cada inmueble, se observa que el inmueble #1 captará el 35.3% de los ingresos, mientras que los cinco principales inmuebles concentrarán el 88.0% del total, lo que indica una significativa concentración durante su emisión. Sin embargo, esta se mantiene dentro de los límites establecidos por el Reglamento Interno del Fondo, que permite un máximo de 50% de concentración.

Cabe destacar que, se estima que el Cap Rate¹ promedio se sitúa en 8.29%. Es importante tener en cuenta que el Fondo tiene la capacidad de incrementar su portafolio de inmuebles, lo que podría generar variaciones en la métrica del Cap Rate.

Adicionalmente, es importante destacar que el Fondo mantendrá inversiones financieras conformadas por activos líquidos, con un promedio de 1.19% con respecto al total de activos, y conformados por cuentas corrientes. En cuanto al rendimiento de las inversiones con respecto a las participaciones del Fondo; se promedia una rentabilidad de 9.09%.

Para el cálculo del RFPP, la calificadora consideró el portafolio en su conjunto, abarcando las proyecciones del valor de cada una de sus propiedades de inversión, la evolución de sus ingresos por arrendamiento, y los indicadores de rentabilidad, así como su ubicación estratégica en zonas importantes del país. Como resultado de este análisis, se determinó que el fondo tiene una calificación A.

Riesgo de mercado

Se define como la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el precio de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, y otros eventos de la economía.

Riesgo de precio

¹ Métrica financiera utilizada en el campo de la inversión inmobiliaria para evaluar la rentabilidad de una propiedad. El Cap Rate se expresa como un porcentaje y se calcula dividiendo la ganancia neta de operación de una propiedad por su valor de mercado actual o valor de compra.

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

Para mitigar este riesgo, la Gestora establece las siguientes prácticas y políticas:

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

Riesgo de Liquidez

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

El Riesgo de Liquidez del Fondo, será gestionado estableciendo límites prudenciales en depósitos a plazo y liquidez, como porcentaje del total de los activos del Fondo, dando cumplimiento a lo establecido en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión y según la Política de Liquidez establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

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

Cabe destacar que, al considerar el portafolio proyectado, se observa que en el primer año se mantendrá un 1.11% invertido en activos de alta liquidez. Para un horizonte de veintinueve años, este porcentaje promedia un 1.01%, con una concentración principal en cuentas corrientes.

Otros potenciales riesgos a los que está expuesto el fondo

Riesgo de Contraparte

Actividades Inmobiliarias

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

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

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

Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo

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

Para mitigar este riesgo por parte de la Gestora, se establecerá las siguientes prácticas y políticas:

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

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

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

En opinión de PCR, los activos de la gestora presentan una calidad favorable y no se anticipan variaciones en el corto y mediano plazo. Al momento del análisis, los activos de la gestora ascendían a USD 2.9 millones, reflejando un incremento del 253.7% en comparación con 2023, impulsado principalmente por el crecimiento sostenido de sus operaciones, lo que ha fortalecido su portafolio de inversiones. La estructura de sus activos estuvo compuesta principalmente por inversiones, que representaron el 68.2 % del total, seguidas por cuentas por cobrar (11.2 %) y efectivo (10.4 %).

Los pasivos ascendieron a USD 1.0 millón, compuestos principalmente por cuentas por pagar diversas, obligaciones tributarias y pasivos laborales, manteniendo una evolución alineada con la expansión de las operaciones. Por su parte, el patrimonio totalizó USD 2.0 millones, registrando un incremento significativo del 160.9 % en comparación interanual, impulsado por los resultados del ejercicio.

Los resultados reflejaron una evolución positiva, impulsada por la expansión en la administración de los fondos de inversión. Al cierre de 2024, la rentabilidad sobre activos (ROA) se situó en 40.6 %, mientras que el retorno sobre patrimonio (ROE) alcanzó el 60.5 %, superando su desempeño histórico reciente y el promedio del sistema.

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.

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.

Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (US\$ MILES)				
Componentes	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
ACTIVOS CORRIENTES	527.6	387.9	591.8	2,731.5
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	519.5	16.3	156.7	305.8
INVERSIONES FINANCIERAS	-	350.6	98.7	2,011.8
CUENTAS POR COBRAR NETAS	4.7	2.3	275.9	329.9
IMPUESTOS				
OTROS ACTIVOS	3.3	18.7	60.5	83.9
ACTIVOS NO CORRIENTES	23.7	159.6	242.5	219.5
ACTIVOS FÍSICOS E INTANGIBLES	23.7	145.1	226.0	203.0
INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	-	14.5	16.5	16.5
TOTAL DE ACTIVOS	551.2	547.5	834.3	2,951.0
PASIVOS CORRIENTES	4.7	1.9	74.9	969.5
CUENTAS POR PAGAR	-	0.0	38.0	464.7
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	4.7	1.9	36.9	504.8
IMPUESTOS				
TOTAL PASIVOS	4.7	1.9	74.9	969.5
CAPITAL SOCIAL	550.0	550.0	650.0	650.0
RESERVAS			10.2	130.0
De capital			10.2	130.0
RESULTADOS POR APLICAR	- 3.5	- 4.4	96.8	1,199.0
DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	3.5	- 4.8
DEL PRESENTE EJERCICIO	- 3.5	- 1.3	101.6	1,199.0
PATRIMONIO RESTRINGIDO	-	0.4	2.4	2.5
UTILIDADES	-	0.4	2.4	2.5
TOTAL PATRIMONIO	546.5	545.6	759.4	1,981.4
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	551.2	547.5	834.3	2,951.0

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

ESTADO DE RESULTADO HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (US\$ MILES)				
Componentes	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
INGRESOS DE OPERACIÓN	-	-	263.43	2,801.73
INGRESOS POR SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	-	-	263.43	2,801.73
GASTOS DE OPERACIÓN	4.54	19.40	143.15	1,032.71
GASTOS POR COMERCIALIZACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN		1.15	0.43	
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	4.54	19.30	139.84	1,009.30
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO	-	0.10	2.16	22.98
RESULTADOS DE OPERACIÓN	- 4.54	- 19.40	120.28	1,769.02
INGRESOS POR INTERESES	1.03	1.00	9.68	55.80
GANANCIAS (PERDIDAS) NETAS EN INVERSIONES	-	17.43	10.66	9.66
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	-	5	1.80
OTROS GASTOS FINANCIEROS	-	0.31	0	1.35
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVAS	- 3.51	- 1.28	145.62	1,834.92
GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	-	-	33.86	516.15
RESERVA LEGAL	-	-	10.19	119.81
RESULTADOS DESPUES DE IMPUESTOS Y RESERVAS	- 3.51	- 1.28	101.57	1,198.96

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.

Comisiones por Operaciones en Mercado Primario	
Concepto	Comisión
VI. Operaciones en Mercado Primario Accionario	
a. Venta	0.125% más IVA
b. Compra	0.125% más IVA
VII. Operaciones en Mercado Primario de Valores del Sector Público o Privado a través de Bolsa:	0.09375% más IVA, anualizado
a. Venta: 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	
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.	0.09375% más IVA
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.	
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

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

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

Comisiones por Operaciones de Reporto	
Concepto	Comisión
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.			
TARIFAS Y COMISIONES POR SERVICIOS PRESTADOS POR CEDEVAL (No incluyen IVA)			
Vigentes a partir del 01 de enero de 2024			
RUBRO	TARIFA/COMISION	RUBRO	TARIFA/COMISION
CUSTODIA LOCAL		DERECHOS PATRIMONIALES Y SOCIALES	
Hasta US\$25 mill.	0.0014%	CANJE DE VALORES	
Mas de US\$25 hasta US\$90 mill.	0.0012%	Por cada titulovalor canjeado	\$5.00
Mas de US\$90 hasta US\$180 mill.	0.0010%	COBRO DE INTERESES, RENDIMIENTOS Y PRINCIPAL	
Mas de US\$180 hasta US\$300 mill.	0.0008%	1. Por el cobro del principal de emisiones mayores a 1 año	0.010%
Mas de US\$300 millones	0.0006%	2. El cobro del principal de emisiones menores a 1 año será Anualizado (Comisión mínima US\$10.00)	0.010% anualizada
Custodia de Certificados de Traspaso y de acciones cuyo titular es un conglomerado financiero, mientras no se negocien el Bolsa.	0.0002%	3. Por el cobro de intereses	0.048%
CUSTODIA INTERNACIONAL		4. Por el pago de intereses por cuenta de emisiones privadas de renta fija (Exceptuando MH y BCR)	0.048%
Hasta US\$2 mill.	0.0018%	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%
Mas de US\$2 mill. hasta US\$100 mill.	0.0016%	DESMATERIALIZACIÓN DE ACCIONES	
Mas de US\$100 mill. hasta US\$400 mill.	0.0014%	Comisión por desmaterialización de acciones	Comisión mínima \$ 200.00 hasta 100 accionistas, \$ 0.50 por cada accionista adicional.
Mas de US\$400 millones	0.0012%	ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA PARA EMISORES	
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	2. Administración de Eventos Corporativos. (sobre la base de monto del Evento Corporativo, hasta un máximo de \$500.00)	0.05%
Por anulación de instrucciones	\$5.00	SERVICIOS ELECTRONICOS	
Se trasladarán los costos, cobrados por el custodio, que generen las acciones corporativas a nivel regional e internacional	Traslado de costos	1. Servicios Electronicos (pago mensual por usuario activo en el sistema)	\$25.00
Operadores Regionales:		2. Instalación de software (por estación de trabajo)	\$150.00
Instrucciones entrega contra pago	\$10.00	OTRAS COMISIONES	
Instrucciones libres de pago	\$5.00	Emisión de Constancias y/o Certificaciones	\$10.00
CUSTODIA DE DOCUMENTOS RELACIONADOS A EMISIONES INSCRITAS EN BOLSA Y PROCESOS DE TITULARIZACIÓN		Custodia de instrumentos de fianzas otorgadas por sociedades nacionales y/o extranjeras	0.0002%
Hasta \$90 millones	0.00080%	Por cada instrucción adicional de pago (ejercicio derechos patrimoniales)	\$3.00
Más de \$90 millones hasta \$180 millones	0.00064%	Por representación de participes fondos de inversión (cuota anual)	\$500.00
Más de \$180 millones	0.00048%	Por ejercicio de ordenes irrevocables de pago	0.048% sobre monto, Mínimo \$3.00
OPERACIONES		Por inscripción de garantías de valores o modificación de una inscripción	0.010% sobre el valor nominal Min: \$50.00 Máx \$500.00
DEPOSITO DE VALORES EN CIRCULACION	Mínimo \$1.00	Recargo por procesamiento de instrucciones fuera de los horarios establecidos para:	
DEPOSITO INICIAL DE VALORES (Anualizada para emisiones menores a 364 días y flat para emisiones mayores a 364 días)	0.0300% Máxima \$750.00	1. Operaciones regionales, internacionales u operaciones remotas;	\$15.00
RETIRO DE VALORES (Comisión mínima US\$10) No aplica para Acciones	0.0050%	2. Abono en cuenta de efectivo para liquidar operaciones	
TRANSFERENCIAS ENTRE CUENTAS POR OPERACIONES DE BOLSA (Paga cuenta origen y cuenta destino)	0.0010%	3. Depósito y retiro de valores	
TRANSFERENCIAS ENTRE CUENTAS FUERA DE BOLSA ART. 12 DE LAEVC (Paga cuenta destino) Comisión mínima US\$10.00		4. Entrega de documentación para canje de valores (operaciones acordadas)	
1. Por causa de muerte	0.0010%	5. Ingreso de información complementaria para liquidar operaciones locales (fuera de horario)	
2. Mediante dación en pago	0.0650%	6. Reproceso o cambio de instrucciones de liquidación monetaria	\$15.00
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%		
INSCRIPCION Y CUOTAS ANUALES			
1. Inscripción de Participantes (pago Único)	\$300.00		
2. Cuota anual por Participante	\$300.00		
2. Administración de Eventos Corporativos. (sobre la base de monto del Evento Corporativo, hasta un máximo de \$500.00)	0.05%		