



**ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva de  
Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.  
Administradora del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth** al 31 de diciembre de 2025 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Inversión, emitidas por el Banco Central de Reserva, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

**Fundamento de la opinión**

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

**Base contable**

Sin calificar nuestra conclusión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador. la cual constituye una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, éstos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 32. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08) emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

**Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

**Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la compañía.



### **Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

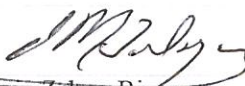
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Inscripción profesional N° 2503

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252  
San Salvador, 26 de febrero de 2026



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

**Balance General**

**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

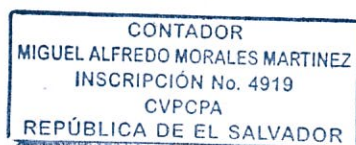
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota – 2, excepto el número y valor unitario de cuotas de participación)

|  | Notas  |      | <u>Al 31 de diciembre</u><br><u>De 2025</u> | <u>Al 31 de diciembre</u><br><u>De 2024</u> |
|--|--------|------|---|---|
| <b>Activo</b>  |        |      |   |   |
| <b>Activo corriente</b>                              |        | US\$ | <b>317.45</b>                               | <b>532.47</b>                               |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo                  | 6      |      | 268.45                                      | 424.04                                      |
| Cuentas por cobrar Netas                             | 8      |      | 48.99                                       | 71.23                                       |
| Impuestos  |        |      | 0.01  | 0.28  |
| Otros Activos  |        |      | -   | 36.92                                       |
| <b>Activo no corriente</b>                           |        | US\$ | <b>26,055.79</b>                            | <b>17,024.86</b>                            |
| Propiedades de Inversión                             | 9      |      | 26,055.79                                   | 17,024.86                                   |
| <b>Total activo</b>                                  |        | US\$ | <b>26,373.24</b>                            | <b>17,557.33</b>                            |
| <b>Pasivo</b>  |        |      |   |   |
| <b>Pasivo corriente</b>                              |        | US\$ | <b>102.57</b>                               | <b>61.90</b>                                |
| Cuentas por pagar                                    | 11, 12 |      | 87.25                                       | 50.09                                       |
| Impuestos por pagar                                  |        |      | 15.32                                       | 11.81                                       |
| <b>Total pasivo</b>                                  |        | US\$ | <b>102.57</b>                               | <b>61.90</b>                                |
| <b>Patrimonio</b>                                    | 15     | US\$ | <b>26,270.67</b>                            | <b>17,495.43</b>                            |
| Participaciones                                      |        |      | 23,491.74                                   | 17,058.73                                   |
| Patrimonio Restringido                               |        |      | 2,778.93                                    | 436.70                                      |
| <b>Total Pasivo más Patrimonio</b>                   |        | US\$ | <b>26,373.24</b>                            | <b>17,557.33</b>                            |
| Número de cuotas de participación emitidas y pagadas | 15     |      | 22,387                                      | 17,009                                      |
| Valor unitario de cuota de participación             | 15.2   |      | 1,173.47877429                              | 1,028.59854665                              |

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General



Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

**Estado de Resultado Integral**

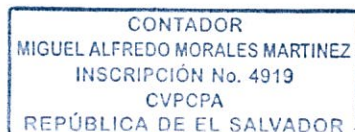
**Por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 21 de marzo al 31 de diciembre de 2024**

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota – 2, excepto el número de cuotas de participación)

|  | Notas | <u>Al 31 de diciembre de 2025</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2024</u> |
|--|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ingresos de Operación</b>   |       | <b>US\$ 4,727.98</b>              | <b>1,160.75</b>                   |
| Ingresos por Propiedades de Inversión  | 17    | 4,727.98                          | 1,160.75                          |
| <b>Gastos de Operación</b>   |       | <b>US\$ (845.93)</b>              | <b>(389.11)</b>                   |
| Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros  | 18    | (52.13)                           | (8.61)                            |
| Pérdida por propiedades de Inversión   | 19    | (54.63)                           | -                                 |
| Gastos por Gestión   | 20    | (242.19)                          | (121.01)                          |
| Gastos Generales de Administración y Comités   | 21    | (496.98)                          | (259.49)                          |
| <b>Resultado de Operación</b>  |       | <b>US\$ 3,882.05</b>              | <b>771.64</b>                     |
| Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras  |       | -                                 | -                                 |
| Otros Ingresos   |       | -                                 | -                                 |
| <b>Utilidad del Ejercicio</b>  |       | <b>3,882.05</b>                   | <b>771.64</b>                     |
| <b>Resultado Integral Total del Periodo</b>  |       | <b>US\$ 3,882.05</b>              | <b>771.64</b>                     |
| <b>Ganancias por título Participación Básicas (expresada en dólares de los Estados Unidos de América por cuota):</b> |       | <b>US\$ 0.17</b>                  | <b>0.04</b>                       |
| <b>Beneficios Netos por Cuotas</b>   |       |                                   |                                   |
| Beneficios Netos por Distribuir  | 15    | US\$ 0.12                         | 0.02                              |
| Nº de cuotas de Participación emitidas y pagadas   | 15.2  | 22,387                            | 17,009                            |

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

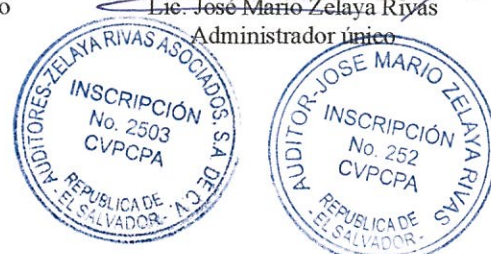
Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General



Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 21 de marzo al 31 de diciembre de 2024**

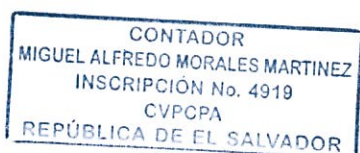
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

| <u>Conceptos</u>  | <u>Notas</u> | <u>Participaciones</u> | <u>Patrimonio Restringido</u> | <u>Resultados del Presente Ejercicio</u> | <u>Patrimonio Total</u> |
|---|--------------|------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|
| <b>Saldo al 21 de marzo de 2024</b>                           |              |                        |                               |  |                         |
| Incremento por nueva cuota de participación                   |              | \$ 17,058.73           | \$ -                          | \$ -                                     | \$ 17,058.73            |
| Reducciones en cuota de participaciones por derecho de retiro |              | -                      | -                             | -  | -                       |
| Beneficios Distribuidos                                       |              | -                      | (334.94 )                     | -  | (334.94 )               |
| Utilidad del periodo  |              | -                      | 771.64                        | -  | 771.64                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre 2024</b>                          | <b>15</b>    | <b>\$ 17,058.73</b>    | <b>\$ 436.70</b>              | <b>\$ -</b>                              | <b>\$ 17,495.43</b>     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre 2025</b>                          |              |                        |                               |  |                         |
| Incremento por nueva cuota de participación                   |              | 6,433.01               | -                             | -  | 6,433.01                |
| Reducciones en cuota de participaciones por derecho de retiro |              | -                      | -                             | -  | -                       |
| Beneficios Distribuidos                                       |              | -                      | (1,539.82 )                   | -  | (1,539.82 )             |
| Utilidad del periodo  |              | -                      | 3,882.05                      | -  | 3,882.05                |
| <b>Saldo al 31 de diciembre 2025</b>                          |              | <b>\$ 23,491.74</b>    | <b>\$ 2,778.93</b>            | <b>\$ -</b>                              | <b>\$ 26,270.67</b>     |

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General



Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

**Estado de Flujos de Efectivo**


**Por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 21 de marzo al 31 de diciembre de 2024**

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

|  | Nota          | <u>Al 31 de diciembre de 2025</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2024</u> |
|--|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación</b>      |               |                                   |                                   |
| Cobros a Inquilinos  | US\$          | 2,089.66                          | 1,089.52                          |
| Pago a proveedores de servicios  |               | (661.31 )                         | (355.80 )                         |
| Otros Pagos Relativos a la Actividad                                   |               | (52.13 )                          | (8.61 )                           |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>         | <b>US\$</b>   | <b>1,376.22</b>                   | <b>725.11</b>                     |
| <b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>      |               |                                   |                                   |
| Adquisición de inversiones inmobiliarias                               |               | (6,425.00 )                       | (17,024.86 )                      |
| Ganancia por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión  |               | -                                 | -                                 |
| <b>Efectivo neto (usado) por las actividades de operación</b>          | <b>US\$</b>   | <b>(6,425.00 )</b>                | <b>(17,024.86 )</b>               |
| <b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b> |               |                                   |                                   |
| Aporte de los participes   |               | 6,433.01                          | 17,058.73                         |
| Pagos a Beneficios de Participes                                       |               | (1,539.82 )                       | (334.94 )                         |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>    | <b>US\$</b>   | <b>4,893.19</b>                   | <b>16,723.79</b>                  |
| <b>Incremento (Disminución) neto en el efectivo y equivalente</b>      |               | (155.59 )                         | 424.04                            |
| <b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al inicio del ejercicio</b>      |               | 424.04                            | -                                 |
| <b>Efectivo y Equivalente al Efectivo al final del ejercicio</b>       | <b>6 US\$</b> | <b>268.45</b>                     | <b>424.04</b>                     |

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

  
Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General

CONTADOR  
MIGUEL ALFREDO MORALES MARTINEZ  
INSCRIPCIÓN No. 4919  
CVPCPA  
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

  
Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA  
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA  
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

**Notas a los Estados Financieros**

**Por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

---

**NOTA 1 IDENTIFICACIÓN DEL FONDO**

- a) Los estados financieros y las notas que se acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth, el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-32/2023 de fecha 21 de julio de 2023, inscrito bajo el asiento registral número FC-0002-2023. El fondo inicio operaciones el 21 de marzo de 2024
- b) Las cifras presentadas en los Estados Financieros y las de sus notas, tienen su base contable en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08), emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador. Los estados financieros básicos del fondo son:
  - a. Balance General
  - b. Estado de Resultado Integral
  - c. Estado de Cambios en el Patrimonio
  - d. Estados de Flujo de Efectivo
  - e. Notas a los Estados Financieros
- c) Los estados financieros que se presentan corresponden al periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025
- d) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth, es un fondo de inversión cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en Edificio D' CORA Anexo 2 Boulevard Orden de Malta y Calle Boquerón Urbanización Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
- e) El objetivo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth, es la inversión en prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento de Inversión, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De acuerdo con su política de inversión es un Fondos de Inversión de mediano a largo plazo.

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.
- f) El fondo de inversión cerrado inmobiliario Hencorp Growth ha sido constituido de acuerdo con su política de inversión de mediano a largo plazo.
- g) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados por Asamblea General de Partícipes del Fondos, en Acta N°2 de fecha 26 de febrero de 2026.
- h) El dieciséis de julio de dos mil veintiuno se constituyó Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., como una sociedad salvadoreña de naturaleza anónima de capital fijo, y duración indeterminada, con domicilio en la ciudad de Antiguo Cuscatlán La Libertad, su finalidad social es la administración de Fondos de Inversión, sean estos fondos abiertos o fondos cerrados, especialmente con facultades de recibir aportes de los partícipes, administrar los fondos, suscribir contratos y otros documentos necesarios para tal fin, entre otros actos y

operaciones conforme a todas las obligaciones y responsabilidades que señala la Ley de Fondos de Inversión, su Reglamento y las Normas Técnicas correspondientes. La Gestora fue inscrita en el Centro Nacional de Registro, en el Registro de Comercio el día veintiocho de julio de dos mil veintiuno.

Con fecha 18 de febrero de 2022 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2022, autorizó el Inicio de Operaciones de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

## **NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN**

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

### Declaración sobre las bases de preparación

Las normas utilizadas en la preparación de los Estados Financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central. Los Estados Financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera. Además, cuando éstas presenten diferentes formas y opciones para medir y contabilizar un mismo elemento o evento se deberá adoptar el criterio más conservador de las Normas Internacionales de Información Financiera. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Bases de la medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros los cuales son medidos al valor razonable.

### Moneda funcional y de presentación

Los registros contables del Fondo de Inversión se mantienen en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en la República de El Salvador.

Desde el 1 de enero de 2001, está vigente la Ley de Integración Monetaria, la cual estableció lo siguiente: a) que el tipo de cambio entre el Colón y el Dólar de los Estados Unidos de América es fijo e inalterable, a razón de ₡8.75 por US\$1.00; b) además, es desde entonces el Dólar, la moneda funcional para las operaciones en El Salvador.

### **LEY BITCOIN**

Mediante reforma del ejercicio 2025, se modifica la Ley Bitcoin promulgada mediante DL 57/2021. Pasando de ser moneda de curso legal obligatorio a su aceptación Voluntaria. Quedando el Estado excluido de la obligación de aceptarlo.

### **LEY DE EMISIÓN DE ACTIVOS DIGITALES**

La emisión, comercialización y registro de activos digitales en El Salvador estará bajo la supervisión de la Comisión Nacional de activos Digitales (CNAD).

### **LEY DE FOMENTO A LA INNOVACIÓN Y USO DE TECNOLOGÍA BLOCKCHAIN**

Esta ley otorga incentivos fiscales y exenciones tributarias a empresas innovadoras del sector digital.

### Uso de estimaciones y criterios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por los períodos informados. Los activos y pasivos son reconocidos

en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde el Fondo y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

#### **Cambio en políticas contables**

Al 31 de diciembre de 2025, no se efectuaron cambios en las políticas contables utilizados para la elaboración de los estados financieros

### **NOTA 3 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible en caja y los depósitos bancarios a la vista; así como las inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, son utilizadas para cumplir compromisos de pago y tienen un riesgo insignificante de cambios en su valor, y su vencimiento es menor o igual a noventa (90) días calendario desde la fecha de adquisición.

Para propósitos de presentación, los depósitos a plazo con vencimiento mayor o igual a noventa (90) días calendario se muestran en una línea por separado del Balance General.

#### **Activos y pasivos financieros**

##### **Reconocimiento inicial**

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados.

La compra y venta de activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de contratación.

En el caso de la compra, los intereses se devengan sobre el activo adquirido y el correspondiente pasivo hasta la fecha de liquidación, cuando el título se transfiere, y en el caso de la venta, los intereses se dejan de acumular hasta la fecha de liquidación.

Las ganancias y pérdidas derivadas de la valorización de los activos y pasivos financieros se incluyen dentro del resultado del ejercicio, en el rubro de ingresos o gastos, según corresponda.

##### **Comisión por administración**

El Fondo calcula y registra en los resultados de forma diaria, las comisiones a favor de la Gestora en concepto de administración del Fondo. Dicha comisión se calcula sobre el valor de patrimonio diario del Fondo, con base en los porcentajes establecidos en el Reglamento del Fondo.

##### **Ingresos y gastos operacionales**

Los ingresos por intereses y rendimientos son reconocidos en el estado del resultado integral sobre la base de lo devengado.

Los gastos del Fondo se reconocen sobre la base de lo devengado incluyendo los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión.

#### **NOTA 4 POLÍTICA DE INVERSIÓN**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth podrá invertir en lo siguiente:

1. Políticas de inversión en 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. Se detalla su política de inversión.

- a) Zona geográfica: prioritariamente, en los distintos distritos del municipio de San Salvador u otras zonas urbanas de El Salvador
- b) Sectores de inversión por actividad económica: Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.
- c) 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.
- d) Condiciones mínimas de los inmuebles:
  - a. Estar completamente terminados;
  - b. Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;
  - c. Contar con el permiso de habitar, en aquellos casos que se adquiriera un inmueble recién construido;
  - d. Encontrarse libre de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
  - e. Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
  - f. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y
  - g. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.
- e) Criterios mínimos de los inmuebles:
  - a. Ubicación geográfica, evaluando la plusvalía esperada en la zona, cercanía con servicios y el desarrollo esperado.
  - b. La edad física o funcional de los inmuebles no será, preferiblemente, mayor a 15 años, de acuerdo con la fecha de finalización de la obra o análisis de la edad funcional, realizado por un Perito Valuador.
  - c. Los inmuebles, previa adquisición podrán estar total o parcialmente arrendados, según su naturaleza.
  - d. Los inmuebles deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por el Perito Valuador.
- f) Concentración máxima:
  - a. Por arrendatario: un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrá exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo con relación a total de ocupación por inmueble o del 100% en caso el Fondo posea más de un inmueble.
  - b. Por inmueble: un solo inmueble no podrá ser más del 80% del patrimonio del fondo

- c. *Zona geográfica: hasta un 95% por zona geográfica, en relación del activo del Fondo*
  - d. Concentración de ingresos aplicables a rentas: Los ingresos provenientes de un arrendatario individual no podrá exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
  - e. Personas o compañías relacionadas a partícipes: Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, un máximo del 40% del total del patrimonio.
2. Políticas de inversión en Inmuebles:  
El Fondo de Inversión, podrá única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para efectuar operaciones pasivas por un monto máximo de 30% de los activos totales del Fondo de Inversión.
3. Límite de endeudamiento del fondo:  
El Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan dos veces su patrimonio. En estos límites se incluye las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y en financiamiento para la adquisición de inmuebles, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de las Normas NDMC-17

## **NOTA 5 GESTIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

El fondo por su naturaleza está expuesto a varios tipos de riesgos asociados con los riesgos financieros y operaciones, los tipos de riesgos más importantes dentro del Fondo con base en la NRP-11 Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las entidades de los Mercados Bursátiles son:

### **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.

Tomando en cuenta la estructura del portafolio de inversión del Fondo, se establecerán los factores de riesgo a los que está expuesto, siendo mayoritariamente afectado por las variaciones de las tasas de interés tanto locales como externas, seguido de los tipos de cambio para las posiciones en moneda extranjera y los precios de las acciones, entre otros.

En consecuencia, tomando en cuenta el riesgo de mercado en las operaciones de inversión, se medirá el Valor en Riesgo (VaR) para el portafolio del Fondo, con el propósito de mantener un manejo prudente del riesgo que complemente a la diversificación de las inversiones. Al 31 de diciembre de 2024 el fondo no presenta un portafolio de inversiones en títulos valores.

- i) **Riesgo de tipo de cambio**  
Se define como la pérdida potencial como consecuencia de las variaciones de tipo de cambio. A la fecha de los estados financieros, el Fondo no tenía inversiones en moneda diferente a dólares de Estados Unidos de América.
- ii) **Riesgo de tasa de interés**  
Surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. El Fondo no tiene activos ni pasivos financieros no disponibles para la venta.

### **Riesgo de Liquidez**

Se entenderá por riesgo de liquidez a la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas.

Activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2025 El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el periodo, de manera total o parcial, en función de las disponibilidades y la administración de la liquidez.

### 15.2 Valor unitario de cuotas de participación

| <b>Bandas (días al vencimiento)</b> |           | <b>A la vista</b> | <b>Depósito a plazo</b> | <b>Inversiones</b> |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| 0-30 días                           | \$        | 268.45            | -                       | -                  |
| 31-60 días                          |           | -                 | -                       | -                  |
| 61-90 días                          |           | -                 | -                       | -                  |
| 91-120 días                         |           | -                 | -                       | -                  |
| 121-150 días                        |           | -                 | -                       | -                  |
| 151-180 días                        |           | -                 | -                       | -                  |
| 181-360 días                        |           | -                 | -                       | -                  |
| <b>Total</b>                        | <b>\$</b> | <b>268.45</b>     | <b>-</b>                | <b>-</b>           |

### Valor razonable de activos y pasivos financieros

Activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2024:

| <b>Bandas (días al vencimiento)</b> |           | <b>A la vista</b> | <b>Depósito a plazo</b> | <b>Inversiones</b> |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| 0-30 días                           | \$        | 424.04            | -                       | -                  |
| 31-60 días                          |           | -                 | -                       | -                  |
| 61-90 días                          |           | -                 | -                       | -                  |
| 91-120 días                         |           | -                 | -                       | -                  |
| 121-150 días                        |           | -                 | -                       | -                  |
| 151-180 días                        |           | -                 | -                       | -                  |
| 181-360 días                        |           | -                 | -                       | -                  |
| <b>Total</b>                        | <b>\$</b> | <b>424.04</b>     | <b>-</b>                | <b>-</b>           |

#### i) Jerarquía del valor razonable

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los insumos utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precio) o indirectamente (derivados de precios).
- Nivel 3: entradas para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al insumo o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular

respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de que se constituye el término “observable” requiere de criterio significativo de parte de la administración de la Gestora. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

- ii) Activos y pasivos financieros medidos al valor razonable
  - a) Activos financieros mantenidos para negociar  
Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no poseía activos financieros medidos al valor razonable.
  - b) Activos financieros para cobertura de riesgos  
Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no poseía activos financieros para cobertura de riesgos.
- iii) Transferencia de activos y pasivos financieros entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía del valor razonable  
Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.
- iv) Técnicas de valuación de insumos utilizados para la medición del valor razonable  
Conforme a la Ley de Fondos de Inversión, artículo 103, el proceso de valuación de las inversiones que realicen los fondos se puede realizar tomando los precios de un proveedor autorizado por la Superintendencia, si no existiere un proveedor de precios autorizados, las gestoras podrán definir una metodología para valoración.

La Gestora ha desarrollado una metodología propia para determinar el valor razonable de las inversiones, la cual ha sido sometida a revisión y aprobación por parte de la Superintendencia:

- Para el caso de los títulos valores locales, el valor razonable se determina calculando el valor presente de los flujos futuros en concepto de capital e intereses, mismos que se descuentan a una TIR de familia ponderada como resultado de las transacciones de mercado primario y mercado secundario.
- Para la valuación de valores y otros activos financieros cotizados en mercados internacionales, se utilizarán los precios proporcionados por los sistemas de información financiera internacional reconocidos por la Superintendencia del Sistema Financiero, para nuestro caso utilizaremos Bloomberg.
- Para el caso de los depósitos a plazo, debido a que se trata de instrumentos financieros locales sin cotización, se tomará el valor razonable que equivale a su valor nominal al momento de la adquisición.
- Para el caso de las operaciones de reporte, el valor razonable corresponde al precio transado.
- Para el caso de los Fondos de Inversión, el valor razonable corresponde al valor cuota publicado a la fecha de corte por la Gestora de Fondos de Inversión.
- 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, que establece que los activos inmobiliarios deberán ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, utilizando los Valúos que practiquen métodos de reconocido valor técnico aprobados por ésta. 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).
- La Gestora previo a la compra de cualquier inmueble y una vez cuente con los valúos correspondientes, y al menos una vez al año posterior a la compra del inmueble en cuestión, realizará una evaluación financiera para guiar la evaluación de compra o subsecuentemente la decisión de mantenerlo en el portafolio de activos del Fondo o proponer a los partícipes que se han cumplido las condiciones necesarias para la venta. Dicha evaluación incorporará un enfoque metodológico de ingresos contando con los siguientes elementos: i) determinación de ingresos de los inmuebles; ii) costos y gastos; iii) resultados operativos o flujos libres de caja; y, iv) tasa de retorno estimada; incluyendo cualquiera de las siguientes metodologías, cuando aplique y exista suficiente información pública disponible

- v) Mediciones de valor razonable utilizando insumos significativos no observables

Al 31 de diciembre de 2025 no se reportan activos financieros categorizados dentro del nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

### Riesgo de crédito

Se define como la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas originadas por el incumplimiento en el pago del capital y/o de los rendimientos de un título de deuda por parte de su emisor o bien por el deterioro de la calificación crediticia del emisor o del título en los que el Fondo realice inversiones.

La gestión del riesgo de crédito comprende políticas y procedimientos para evaluar a los emisores con los que se tendrán inversiones, tomando como referencia sus estados financieros y calificación de riesgo, entre otros. El 100% de los saldos invertidos del Fondo al 31 de diciembre de 2024 posee una calificación de riesgos “AAA”.

- i) Activos por Clasificación de riesgos

Para la gestión de riesgo de crédito se diversifica la cartera de inversiones del Fondo con el objeto de reducir el riesgo de impago de un emisor.

| Clase de Activo               | 31 de diciembre de 2025 |                          | 31 de diciembre de 2024 |                          |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                               | Invertido               | Clasificación de Riesgos | Invertido               | Clasificación de Riesgos |
| <b>Cuentas Corrientes</b>     |                         |                          |                         |                          |
| Banco Agrícola, S.A.          | \$ 187.96               |                          | \$ 204.04               | AAA                      |
| Banco de América Central S.A. | 80.49                   |                          | 220.00                  | AAA                      |
| <b>Total</b>                  | <b>\$ 268.45</b>        |                          | <b>\$ 424.04</b>        |                          |

- ii) Activos financieros deteriorados

Al 31 de diciembre de 2024 no se poseían activos financieros deteriorados.

### Riesgo operativo

Se entiende por riesgo operacional, que incluye el legal, como la posibilidad de 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.

El Fondo 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. Con este fin, se realiza un análisis de los procesos para identificar riesgos potenciales, así como un registro histórico de los eventos de riesgo operacional ocurridos estableciendo una medición de los mismos. La mitigación del riesgo operacional se realiza a través de la implementación y mejora de controles.

### Riesgo de Contraparte

Se define como la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con el Fondo negocia una operación, la pérdida puede generarse al momento de la liquidación de una operación debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o incapacidad operativa, asimismo, se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por alguna de las partes.

### Riesgo de Custodia

Es la posibilidad de pérdida que afecte a los valores del Fondo mantenidos en custodia debido a la insolvencia, negligencia, fraude, administración deficiente o el mantenimiento inadecuado de los registros de un custodio.

#### NOTA 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de la cuenta de efectivo y equivalente al 31 de diciembre del 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

|  |             | <u>31 de diciembre de</u><br><u>2025</u> | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|--|-------------|--|--|
| Bancos y otras entidades financieras               | US\$        | 268.45                                   | 424.04                                   |
| Productos financieros por cobrar                   |             | -  | -  |
| <b>Total de Efectivo y Equivalente de Efectivo</b> | <b>US\$</b> | <b><u>268.45</u></b>                     | <b><u>424.04</u></b>                     |

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no posee efectivo restringido.

La conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo con el estado de flujos de efectivo se muestra a continuación:

|   |             | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2025</u> | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|---|-------------|--|--|
| Cuentas corrientes  | US\$        | 268.45                                   | 424.04                                   |
| <b>Total de Efectivo y Equivalentes de efectivo</b>                                     | <b>US\$</b> | <b><u>268.45</u></b>                     | <b><u>424.04</u></b>                     |
| <b>Saldo de Efectivo y Equivalentes al Efectivo conciliado con el flujo de efectivo</b> | <b>US\$</b> | <b><u>268.45</u></b>                     | <b><u>424.04</u></b>                     |

#### NOTA 7 INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no posee inversiones financieras.

#### NOTA 8 CUENTAS POR COBRAR NETAS

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el fondo tiene registrado cuentas por cobrar netas en sus estados financieros y se representan de la siguiente forma:

|  |             | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2025</u> | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|--|-------------|--|--|
| Alquileres por cobrar                    | US\$        | 48.99                                    | 71.23                                    |
| <b>Total de Cuentas por Cobrar Netas</b> | <b>US\$</b> | <b><u>48.99</u></b>                      | <b><u>71.23</u></b>                      |

#### NOTA 9 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo tiene registrado propiedades de inversión en sus estados financieros, los cuales se presentan a continuación:

| <b>Inmueble</b>        |             | <b>Saldo al</b><br><b>31/12/2024</b> | <b>Adiciones</b>       | <b>Mejoras</b>  | <b>Plusvalía</b><br><b>(Minusvalía)</b> | <b>Saldo al</b><br><b>31/12/2025</b> |
|------------------------|-------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------|---|--------------------------------------|
| 40 Locales Comerciales | US\$        | 17,024.86                            | 6,662.27               | -               | 2,368.66                                | 26,055.79                            |
| <b>Totales</b>         | <b>US\$</b> | <b><u>17,024.86</u></b>              | <b><u>6,662.27</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>2,368.66</u></b>                  | <b><u>26,055.79</u></b>              |

Al 31 de diciembre del 2024, el fondo tiene registrado propiedades de inversión en sus estados financieros, los cuales se presentan a continuación:

| <b>Inmueble</b>           |             | <b>Saldo al<br/>21/03/2024</b> | <b>Adiciones</b> | <b>Mejoras</b> | <b>Plusvalía<br/>(Minusvalía)</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2024</b> |
|---------------------------|-------------|--------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 23 Locales<br>Comerciales | US\$        | 17,024.86                      | -                | -              | -                                 | 17,024.86                      |
| <b>Totales</b>            | <b>US\$</b> | <b>17,024.86</b>               | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>                          | <b>17,024.86</b>               |

#### **NOTA 10 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el fondo no tiene registrado pasivos financieros a valor razonable en sus estados financieros.

#### **NOTA 11 CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de la cuenta por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

|                                   |             | <b><u>31 de diciembre<br/>de 2025</u></b> |             | <b><u>31 de diciembre<br/>de 2024</u></b> |
|-----------------------------------|-------------|---|-------------|---|
| Servicios de terceros             | US\$        | 1.88                                      | US\$        | 3.91                                      |
| Otras cuentas por pagar           |             | 59.32                                     |             | 29.19                                     |
| <b>Total de Cuentas por Pagar</b> | <b>US\$</b> | <b>61.20</b>                              | <b>US\$</b> | <b>33.10</b>                              |

#### **NOTA 12 COMISIONES POR PAGAR**

Las comisiones por pagar a la Gestora al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascienden a \$26.05 y \$16.99

##### **Política de remuneración a la Gestora**

El Fondo pagará a la Gestora la Comisión por Administración la cual equivale hasta un dos por ciento (2.00%), y que se calcula aplicando dicho porcentaje sobre el valor del patrimonio del Fondo y con base año calendario. La comisión se provisiona diariamente y se paga mensualmente.

##### **Comisiones pagadas**

En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el total de comisiones pagadas a la Gestora es de \$ 242.19

#### **NOTA 13 PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo no tiene registrado préstamos por pagar en sus estados financieros

#### **NOTA 14 PROVISIONES**

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo no tiene registrado provisiones en sus estados financieros.

#### **NOTA 15 PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio total del Fondo asciende a US\$ 26,270.67, (US\$ 17,495.43 en 2024) compuesto por un número de cuotas de participación totalmente emitidas y pagadas de 22,387, (17,009 en 2024) y con valor unitario de cuota de participación de 1,173.47877429, (1,028.59854665 en 2024).

El Fondo no recibe aportes en especie; por tanto, las cuotas de participación han sido efectuadas en dinero.

### Determinación del valor cuota

El valor cuota del Fondo de Inversión o valor de cierre se determina diariamente, y es expresado en Dólares de los Estados Unidos de América.

El valor de las cuotas de participación se establece dividiendo el valor del patrimonio, sin considerar suscripciones y rescates del día, incluyendo los ingresos y gastos aplicados, entre el número de cuotas suscritas y pagadas, con base a lo establecido en las Normas Técnicas para el Cálculo del Valor de la Cuota de Participación y Asignación de Cuotas de Participación (NDMC-11), emitidas por el Comité de Normas del BCR.

### Distribución de rendimiento a favor de los partícipes

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

El movimiento de las cuotas de participación es el siguiente:

|   | <u>2025</u>          | <u>2024</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Saldo al inicio del periodo</b>            | <b>17,009</b>        |                      |
| Incremento por nuevas cuotas de participación | 5,378                | 17,009               |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>               | <b><u>22,387</u></b> | <b><u>17,009</u></b> |

### 15.1 Beneficios netos por distribuir

De acuerdo con lo que establece la Ley de Fondos de Inversión en su artículo 75, Los Fondos Cerrados distribuirán los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, de acuerdo con la política de distribución establecida expresamente en sus respectivos Reglamentos Internos.

Se entenderá por beneficio neto percibido, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los beneficios netos por distribuir ascienden a \$ 2,729,940.39 y \$ 365,464.97

El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el periodo, de manera total o parcial, en función de las disponibilidades y la administración de la liquidez.

### 15.2 Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el número de cuotas emitidas asciende a 22,387 y 17,009, y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a 1,173.47877429 y 1,028.59854665.

### NOTA 16 INGRESOS POR INTERESES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han registrado ingresos por intereses.

**NOTA 17 INGRESOS POR PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por inversiones del Fondo se integran de la siguiente manera:

|   |             | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2025</u> |             | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|---|-------------|--|-------------|--|
| Ingresos por arrendamientos                           | US\$        | 2,067.41                                 | US\$        | 1,160.75                                 |
| Ganancia por cambios en el valor razonable            |             | 2,660.57                                 |             | -  |
| <b>Total de Ingresos por Propiedades de Inversión</b> | <b>US\$</b> | <b>4,727.98</b>                          | <b>US\$</b> | <b>1,160.75</b>                          |

**NOTA 18 GANANCIAS O PERDIDAS EN INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fondo no ha realizado operaciones de ventas de inversiones financieras.

**Ganancia (pérdida) neta por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fondo no ha tenido cambios en el valor razonable de las inversiones financieras

**Otros gastos por operaciones con instrumentos financieros**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el fondo obtuvo gastos por comisiones por valor de US \$49.26 y US \$6.67, por custodia de valores el monto de US\$2.30 y US\$1.94, y Otros por el valor de US \$0.57 y US\$ 0.00.

**NOTA 19 GANANCIAS O PÉRDIDAS NETAS EN PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el fondo obtuvo una pérdida en propiedades de inversión por valor de US\$ 54.63 y US\$ 0.00.

**NOTA 20 GASTOS POR GESTIÓN**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de los gastos por gestión se detalla a continuación:

|                                    |             | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2025</u> |             | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|------------------------------------|-------------|--|-------------|--|
| Gastos por comisión                | US\$        | 242.19                                   | US\$        | 121.01                                   |
| <b>Total de Gastos por Gestión</b> | <b>US\$</b> | <b>242.19</b>                            | <b>US\$</b> | <b>121.01</b>                            |

**NOTA 21 GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de los gastos de administración y comités se detalla a continuación:

|                   |      | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2025</u> |      | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|-------------------|------|--|------|--|
| Auditoría externa | US\$ | 2.00                                     | US\$ | 1.07                                     |
| Abogados          |      | 3.00                                     |      | -  |

|  | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2025</u> | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|--|--|--|
| Clasificadoras de riesgo                                     | 10.22                                    | 4.50                                     |
| Peritos valuadores   | 1.08                                     | 3.91                                     |
| Otros ml   | 82.33                                    | 16.09                                    |
| Mantenimiento de Propiedades de Inversión                    | 373.89                                   | 233.92                                   |
| Otros gastos   | 12.25                                    | -  |
| Seguros y garantías de Propiedades de Inversión              | 12.21                                    | -  |
| <b>Total de Gastos Generales de Administración y Comités</b> | <b>496.98</b>                            | <b>259.49</b>                            |
|  | <b>US\$</b>                              | <b>US\$</b>                              |

#### NOTA 22 OTROS INGRESOS O GASTOS

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el fondo no tiene registrado otros ingresos o gastos en sus estados financieros

#### NOTA 23 PARTES RELACIONADAS

El Fondo es administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S. A., la cual es subsidiaria de Hencorp G Holding, S. de R.L., del domicilio de Panamá.

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

| <b>Hencorp Gestora de Fondos de inversión, S.A.</b> | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2025</u> | <u>31 de diciembre</u><br><u>de 2024</u> |
|---|--|--|
| Gasto por comisión de administración                | US\$ 242.19                              | 121.01                                   |
| <b>Total de Gastos</b>                              | <b>US\$ 242.19</b>                       | <b>121.01</b>                            |
| Cuenta por Pagar Comisiones                         | US\$ 26.05                               | 16.99                                    |
| <b>Total de Cuentas por Pagar</b>                   | <b>US\$ 26.05</b>                        | <b>16.99</b>                             |

#### NOTA 24 REGIMEN FISCAL

##### a) Régimen Tributario del Fondo

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth está exento

- 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 contribuyentes para fines de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios

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

**b) Régimen Tributario de los partícipes**

- Todos los ingresos, réditos o ganancias provenientes de Cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth obtenidos por los partícipes estarán sujetos al tratamiento tributario aplicable de conformidad a la Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley de Fondos de Inversión y demás leyes aplicables.

**NOTA 25 INFORMACIÓN SOBRE CUSTODIAS DE VALORES Y OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el fondo no tiene registrado valores en custodia debido a que no tiene una cartera de inversiones.

**NOTA 26 GARANTIAS CONSTITUIDAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora mantendrá vigente en todo momento una garantía en función del patrimonio de los Fondos de Inversión que administra, en beneficio de los partícipes de éstos, para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que está sujeta la Gestora en la administración de los Fondos de Inversión; siempre y cuando el incumplimiento de dichas obligaciones haya causado perjuicio económico a los partícipes de dichos Fondos de Inversión, y que el partícipe haya agotado previamente la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo por parte de la Gestora.

Dicha garantía se constituye por fianzas emitidas por ASEGURADORA AGRICOLA COMERCIAL, S.A. por un valor de \$ 8,820.00 y \$ 8,110.00 a favor de la Central de Deposito de Valores, S.A. de C.V. en su calidad de Representante de los Beneficiarios de la Garantía.

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

**NOTA 27 LIMITES PROHIBICIONES Y EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, El fondo no tiene Excesos de Inversión

**NOTA 28 LITIGIOS PENDIENTES**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fondo no posee litigios judiciales pendientes

**NOTA 29 TERCERIZACIÓN DE SERVICIOS**

El Fondo a través de la Gestora, recibe los servicios especializados necesarios para la eficiente operación, de áreas como legal, financiera, operativa, tecnológica, gestión de riesgos, auditoría interna. La Gestora a su vez mantiene un contrato por prestación de servicios con Hencorp, S. A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa, compañía salvadoreña subsidiaria de Hencorp Inc., del domicilio de Estados Unidos.

**NOTA 30 ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, no existían pasivos y activos contingentes del Fondo.

**NOTA 31 CALIFICACIÓN DE RIESGO**

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

|  |   |
|--|---|
| <b>Clasificación de Riesgo del Fondo</b>       | Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth  |
| <b>Nombre de la Clasificadora de Riesgo</b>    | Pacific Credit Rating S.A. de C.V.  |
| <b>Clasificación Asignada</b>                  | Af  |
| <b>Fecha del informe de Clasificación</b>      | 30 de octubre de 2025   |
| <b>Definición de la clasificación asignada</b> | 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. |

**NOTA 32 DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS EMITIDAS POR EL REGULADOR.**

La Administración del Fondo no ha determinado diferencias entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las normas contables para Fondos de Inversión emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.