



EXTRACTO REGLAMENTO INTERNO  
DEL FONDO DE INVERSIÓN  
CERRADO INMOBILIARIO  
HENCORP COMMERCIAL  
PROPERTIES

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

FEBRERO 2026

## 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 COMMERCIAL PROPERTIES.

#### Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

#### Monto de la emisión

Hasta cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 100,000,000.00)

#### Número de cuotas de participación

Cien mil participaciones (100,000).

#### Valor nominal de Participación

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

#### Porcentaje máximo de participación de partícipes

Hasta el 99.999999% 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](http://www.hencorpgestora.com)), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

- **Clasificación de Riesgo:**

- Riesgo Integral: sv2-f;
- Riesgo Fundamental: svA;
- 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:** 29 de agosto 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, Pacific Credit Rating (PCR) decidió asignar las clasificaciones SV2-f al Riesgo Integral, SVAf al Riesgo Fundamental, SV2- al Riesgo de Mercado y SVAAf al Riesgo Fiduciario, y SVAf al Riesgo Fundamental del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties 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 prioritariamente en inmuebles de tipo comercial ubicados en El Salvador. Adicionalmente, se considera el adecuado manejo del riesgo de mercado. Finalmente, se considera la experiencia y posicionamiento en el mercado de la gestora.

- **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 Inmueble

Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: comercios, restaurantes, oficinas, almacenamiento, y parqueos. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas o rurales 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 sub-distrital de cada uno de los distritos municipales de El Salvador. El límite mínimo para cada una de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el noventa y cinco por ciento (95.00%) en relación del activo del Fondo.

### Sectores de Inversión por Actividad Económica

Servicios y Comercio, 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%) 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 las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (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%).

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 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 registrará según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario. Entre las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento que se deben cumplir en materia de subarriendo se encuentran:

- i) Solicitud formal de subarrendamiento: El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta.
- ii) Evaluar al subarrendatario: El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora.
- iii) Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario. Asimismo, la Gestora podrá solicitar en cualquier momento, la documentación del subarrendatario a efectos de dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 literal b) de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Inmobiliarios (NDMC-17).
- iv) Términos y condiciones del subarriendo: El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas por la Gestora, a las establecidas en el contrato de arrendamiento original, siempre y cuando éstas no entren en conflicto o generen ambigüedades con el Contrato de Arrendamiento Original. Adicionalmente, el subarrendatario debe acordar cumplir con todas las cláusulas y disposiciones del contrato de arrendamiento original, incluyendo obligaciones de mantenimiento, pago de alquiler y cumplimiento de las regulaciones locales. Lo dispuesto anteriormente no exime al Arrendatario del pago de las obligaciones mencionadas o de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento, en caso de que el Subarrendatario no cumpla con ellas.
- v) Responsabilidad del arrendatario: El arrendatario deberá proporcionar a la Gestora una copia del contrato del subarrendamiento firmado y cualquier modificación o renovación de este. Además, deberá notificar cualquier cambio en el subarrendamiento y terminación anticipada. Dicha notificación debe hacerse por escrito y con suficiente antelación. El arrendatario será responsable de cualquier incumplimiento al Contrato de Arrendamiento o daño causado al inmueble por el Subarrendatario.
- vi) Terminación del subarrendamiento: El arrendador se reserva el derecho de terminar el subarrendamiento si el subarrendatario incumple las condiciones establecidas en el contrato de subarrendamiento o del contrato de arrendamiento original.
- vii) Terminación del arrendamiento: La Gestora se reserva el derecho de terminar el contrato de arrendamiento con el arrendatario en caso de que el subarrendatario incumpla las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento original.

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

Dólares de los Estados Unidos de América

### Otras Políticas de Inversión

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

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

Se podrá efectuar con cargo al Fondo 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 las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), 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 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (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. El patrimonio mínimo antes mencionado es conforme a la última actualización realizada por la Superintendencia del Sistema Financiero en acta de sesión No. CD-03/2025 celebrada el 21 de enero de 2025, dicho monto será revisado y podrá ser actualizado por la Superintendencia del Sistema Financiero cada dos años.

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 Commercial Properties podrá invertir en lo siguiente:

	Mínimo	Máximo	Base
<b>Por grado de liquidez</b>			
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo.	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
<b>Títulos financieros (Locales)</b>			
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera

			de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	
Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Papel Bursátil	0.00%	80.00%	
<b>Clasificación de riesgo (Escala Local)</b>			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	
<b>Clasificación de riesgo (Escala Internacional)</b>			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
<b>Sector Económico</b>			
Servicios	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Comercio	0.00%	80.00%	
Finanzas	0.00%	80.00%	
Industria	0.00%	80.00%	

#### Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07

##### Límites con relación a los Activos del Fondo de Inversión

El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que represente más del ochenta por ciento del activo del Fondo.

El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del cincuenta por ciento del activo del Fondo.

##### Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor

El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites se incluyen operaciones de reporto.

El Fondo no deberá poseer directa o indirectamente acciones de una misma sociedad por encima del veinte por ciento del activo del emisor.

##### Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado

El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco

del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo.

El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos tengan un clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría BBB y N-2 para instrumentos de corto plazo.

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 de que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes.

**Fondos de Inversión**

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.

**Fondos de Titularización**

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.

**Plazos**

**POLÍTICA DE LIQUIDEZ**

**Instrumentos Financieros**

Por su naturaleza, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties 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 las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (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 las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (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

FEBRERO 2026

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties 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, ii) 1 de abril al 30 de junio, iii) 1 de julio al 30 de septiembre, y, iv) 1 de octubre al 31 de diciembre.

#### **Fecha de Pago de Beneficios**

Hasta 30 días calendario una vez finalice cada trimestre.

#### **Determinación de Monto de Distribución**

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

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

Se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición de los instrumentos financieros del Fondo. La creación de una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo se debe a cualquier pérdida acumulada, pérdidas en un ejercicio o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos, en caso de existir.

#### **Forma y Lugar de Pago**

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

Comisión	Porcentaje y base de Cálculo
Comisión de Administración	<p>La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un 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.</p> <p>La Gestora tendrá discreción sobre esta comisión, respetando los límites establecidos en el párrafo anterior, teniendo el partícipe como notificación, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley de Fondos de Inversión, la publicación del respectivo hecho relevante del Fondo en el sitio web de la Gestora (<a href="http://www.hencorpgestora.com">www.hencorpgestora.com</a>).</p> <p>Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 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.</p>
Comisión por Entrada	<p>La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un UNO PUNTO CERO CERO POR CIENTO (1.00%), 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 de los activos, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será</p>

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 PARTÍCIPIES

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

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

Asimismo, estará a disposición del participante la siguiente información:

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

### COMITÉ DE VIGILANCIA

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

<sup>1</sup> El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 56 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17) e información detallada en el Anexo 6 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

<sup>2</sup> El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 57 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Patrimonio Mínimo**

FEBRERO 2026

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. El patrimonio mínimo antes mencionado es conforme a la última actualización realizada por la Superintendencia del Sistema Financiero en acta de sesión No. CD-03/2025 celebrada el 21 de enero de 2025, dicho monto será revisado y podrá ser actualizado por la Superintendencia del Sistema Financiero cada dos años.

### 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 renunciabile 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:

- 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,
- Para restituir a los partícipes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de partícipes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorguen ese derecho. En este caso, el Reglamento Interno del Fondo deberá contemplar las causas por las cuales se podrá ejercer el derecho a retiro.

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

No obstante, lo dispuesto en el literal a) de esta política, la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital. Sin perjuicio de lo establecido en esta política, se podrá disminuir el capital para absorber pérdidas generadas en las operaciones del Fondo, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de partícipes. Para los casos de cambio en la estructura de capital del Fondo o producto del vencimiento de los instrumentos financieros en los que el Fondo haya invertido y no exista una expectativa razonable de reinversión, la Gestora podrá determinar con una periodicidad mensual la disminución de capital de las amortizaciones recibidas.

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

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

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

### ASAMBLEA DE PARTÍCIPES

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

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

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

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

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

### Atribuciones de la asamblea ordinaria

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

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

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

### Asambleas extraordinarias

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

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Gestora, el Comité de Vigilancia o los partícipes al Reglamento Interno del Fondo;
- b) Acordar el traslado de la administración del Fondo a otra Gestora;
- c) Acordar la liquidación anticipada del Fondo, nombrar al liquidador, fijándole su remuneración y facultades de conformidad a lo regulado en esta Ley, así como aprobar los gastos finales al término de la liquidación;

- d) Acordar la fusión con otros Fondos;
- e) Aprobar el aumento de capital del Fondo mediante nuevas emisiones de cuotas de participación y las características y condiciones de éstas, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación;
- f) Acordar disminuciones de capital;
- g) 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:

- a) El partícipe podrá efectuar sus consultas, quejas y/o reclamos acercándose a las instalaciones de la Gestora o entidad comercializadora o enviando un correo electrónico a la dirección: [atencionalparticipe@hencorp.com](mailto:atencionalparticipe@hencorp.com).
- b) Una vez se haya recibido la consulta, queja y/o reclamo la gestora y/o entidad comercializadora tendrán la obligación de resolverlas dentro de un plazo de 10 días hábiles. La resolución se deberá notificar al Partícipe por medios electrónicos, para que este evalúe si se ha solventado su consulta, queja y/o reclamo;
- c) La Gestora y/o la Entidad Comercializadora llevarán un registro pormenorizado de las gestiones realizadas sobre las consultas, quejas y/o reclamos efectuados por el partícipe, el cual quedará documentado; y
- d) La dirección electrónica de atención de consultas, quejas y/o reclamos es la siguiente: [atencionalparticipe@hencorp.com](mailto:atencionalparticipe@hencorp.com) y al teléfono 2500-6900. Las oficinas de la Gestora se encuentran ubicadas en: Edificio D'Corá, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

## CAUSALES QUE ORIGINAN EL DERECHO A RETIRO DEL PARTÍCIPE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando un Fondo entre en liquidación, la Superintendencia deberá comunicarlo a la Administración Tributaria, a fin de que ésta de manera simultánea a la liquidación del Fondo proceda a la fiscalización del mismo, con la finalidad de determinar en forma prioritaria la deuda tributaria.

Los gastos de liquidación, incluyendo los honorarios del liquidador del Fondo, serán pagados con cargo a los bienes que lo integran. En el caso del literal c), los gastos de la liquidación podrán ser reclamados a la Gestora por el liquidador del Fondo.

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

En los casos que el liquidador no fuere la Gestora, a partir de la fecha en que el liquidador tome posesión, la Gestora quedará 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:

- a) Concluir las operaciones que hubieren quedado pendientes
- b) Cobrar lo que se deba al Fondo y pagar sus obligaciones, prioritariamente deberá pagar la deuda tributaria
- c) Vender los activos del Fondo
- d) Practicar el balance final de la liquidación, que, en el caso de los Fondos Cerrados, deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria, convocada por éste para tal efecto.
- e) Remitir a la Superintendencia el balance final y hacerlo publicar por una sola vez en el periódico de circulación que señala el Reglamento Interno del Fondo
- f) Liquidar proporcionalmente a los partícipes sus cuotas de participación
- g) Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia copia certificada del testimonio de la misma.

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

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

Para todos los efectos tributarios, los liquidadores de los Fondos de Inversión se considerarán responsables solidarios en calidad de representantes de los mismos; y previo a efectuar cualquier tipo de actuación deberán acreditar dicha calidad

ante la Administración Tributaria, mediante el documento en que conste su elección como tal y la aceptación expresa del cargo.

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

#### **OTRA INFORMACIÓN**

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

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