



PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE
CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO HENCORP
COMMERCIAL PROPERTIES

HENCORP |
Gestora

FEBRERO 2026

PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES

Datos Generales de la Administradora del Fondo

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

Página Web: www.hencorpgestora.com

Teléfono: (503) 2500 – 6900

Denominación del Fondo

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES

Objeto del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado. Según lo establecido por el Artículo 34 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Tipo de Inversionista

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

Características Principales

Las principales características del Fondo de Inversión son: 1) Valor cuota inicial de USD\$ 1,000.00 el cual es válido el primer día de operación del Fondo. 2) Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00). 3) El monto máximo de la emisión será por US\$ 100,000,000.00 y contará con un máximo de 100,000 cuotas emitidas. 4) El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES distribuirá beneficios con una periodicidad trimestral, en función de las disposiciones establecidas en la Política de Distribución de Beneficios.

Casa Corredora designada para colocaciones en Bolsa

La Casa Corredora designada por la Gestora para realizar colocaciones en Bolsa es Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ubicada en el Edificio D'Corá, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

Número de Asiento Registral: CB-0018-1995

Inscripción en Superintendencia de Valores: En Consejo Directivo No. CD 32/95, Punto II, en fecha 21 de junio de 1995.

Entidades Comercializadoras

La Entidad Comercializadora de este FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES será Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

Clasificación de Riesgo

El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se encuentra anexa en el prospecto de colocación de cuotas de participación y publicada en el sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo. **Clasificación de Riesgo: 1) Riesgo Integral:** sv-2f; **2) Riesgo Fundamental:** svA; **3) Riesgo de Mercado:** sv2-; **4) Riesgo Fiduciario svAAf.** **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: 1) Riesgo Integral 2:** Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor; **2) Riesgo Fundamental 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. **3) Riesgo de Mercado 2:** Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado. **4) Riesgo Fiduciario AA:** La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad. **Racionalidad de la Clasificación:** En comité de Clasificación de Riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió asignar las clasificaciones SV2-f al Riesgo Integral, 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.

Autorizaciones

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., ha sido autorizada para operar según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero emitida en sesión CD-8/2022 de fecha 18 de febrero de 2022, inscrita bajo el asiento registral número GE-0001-2022.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-09/2026 de fecha 6 de febrero de 2026, inscrito bajo el asiento registral números FC-0001-2026.

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES ha sido autorizado por la Bolsa de Valores, mediante acuerdo tomado en sesión de Junta Directiva número JD-05/2026 de fecha 24 de marzo de 2026.

Razones literales

"El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas y opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos." "Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para un Fondo de Inversión son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos".

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

Nombre de la Gestora Administradora del Fondo:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.
Página Web:	www.hencorpgestora.com
Teléfono:	(503) 2500 – 6900
Dirección:	Edificio D'Cora, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Correo electrónico:	atencionalparticipe@hencorp.com

Audidores Externos y Fiscales

Nombre:	Zelaya Rivas y Asociados S.A. de C.V.
Dirección:	3ra. Calle Poniente #3655, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador.
Sitio Web:	www.zelayarivas.com.sv
Teléfono:	2298 7178
Fax:	2298 7178
Correo electrónico:	mariozelaya@zelayarivas.com.sv

Entidad Comercializadora

Nombre:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Dirección:	Edificio D'Cora, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Sitio Web:	https://www.hencorpgestora.com/
Teléfono:	(503) 2500 – 6900
Correo electrónico:	infonegocios.sv@hencorp.com

Asesores Legales

Nombre: Legal Lab, S.A.S de C.V.
Dirección: Colonia Campos Eliseos II, Final Av. Augusto, distrito municipal de San Salvador, Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador.
Sitio Web: <http://legallabs-sv.com>
Teléfono: (503) 7861-2404
Correo electrónico: gmbarriosh@gmail.com

Calificadora de Riesgo

Nombre: Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Dirección: Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla Apartamento 21, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.
Sitio Web: www.ratingspcr.com
Teléfono: (503) 2266-9471
Correo electrónico: contactopcrelsalvador@ratingspcr.com

Representante de los Beneficiarios de la Garantía

Nombre: Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Dirección: Millenium Plaza, Nivel 9, Paseo Escalon, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador
Sitio Web: www.cedeval.com
Teléfono: (503) 2212-6400
Correo electrónico: cedeval@cedeval.com

Supervisor

Nombre: Superintendencia del Sistema Financiero
Dirección: Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco, No. 17, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Sitio Web: www.ssf.gob.sv
Teléfono: (503) 2268-5700
Correo electrónico: contacto@ssf.gob.sv

3. Declaración de Veracidad

En el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, a las catorce horas y quince minutos del día trece de febrero del año dos mil veintiséis. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, notario del domicilio del distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece **FRANCISCO JOSE SANTA CRUZ PACHECO VILLALTA**, de cuarenta años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres dos nueve nueve siete cero siete - uno, quien actúa en su calidad de Apoderado Especial Administrativo de la sociedad **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que se abrevia **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno seis cero siete dos uno – uno cero seis – cuatro, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el Testimonio de la Escritura Matriz de Poder Especial Administrativo, otorgado el día veinticinco de julio de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, inscrito en el Registro de Comercio bajo el número DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS del Libro DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día dieciocho de agosto de dos mil veinticinco, y del cual consta que la sociedad otorgo poder suficiente al compareciente para poder otorgar actos como el presente, dando fe el notario autorizante de la personería con la que actuó el representante legal de la sociedad, así como de la existencia de la misma, y en la calidad anteriormente citada y bajo juramento **ME DICE**: Que de conformidad al anexo número dos numeral tres, de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), **declara y manifiesta que la información contenida en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES es verdadera, completa, fidedigna y exacta**, a fin de que los inversionistas puedan tomar sus propias decisiones en base a las mismas; y no existe omisión de información, ni la misma es engañosa o falsa para que pueda inducir a error, confusión o engaño sobre el comportamiento de los inversionistas. El suscrito notario hace constar que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente a quien le expliqué los efectos legales de la presenta acta notarial, que consta de uno hoja frente y vuelto; y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**

4. Presentación del Prospecto de Colocación

Estimado Inversionista:

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado. Según lo establecido por el Artículo 34 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

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

Atentamente,


FRANCISCO JOSÉ SANTA CRUZ PACHECO VILLATA
APODERADO ESPECIAL ADMINISTRATIVO
HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.



Índice

3.	Declaración de Veracidad	5
4.	Presentación del Prospecto de Colocación	6
5.	Extracto del Prospecto de Colocación	8
6.	Autorizaciones del Fondo.....	42
7.	Características del Fondo.	42
8.	Causas que originen el Derecho a Retiro.	64
9.	Casa designada para la colocación de cuotas de participación	65
10.	Información de la Gestora	66
10.1	Nómina de Accionistas	66
10.2	Nómina de Junta Directiva	66
10.3	Currículum Vitae de los Miembros Junta Directiva	67
11.	Clasificación de Riesgo	68
12.	Registro de Partícipes	69
13.	Factores de Riesgo y Prácticas y Políticas del Fondo en Materia de Gestión de Riesgos	69
14.	Tratamiento de Aporte con Inmuebles	79
15.	Información a entregar al Partícipe	81
16.	Procedimiento a seguir en caso de acción judicial en contra de la Gestora	81
17.	Comisiones a cobrar por la Gestora (<i>Comisión por Administración, Comisión por Entrada</i>)	81
18.	Gastos con Cargo al Fondo y al Partícipe	82
19.	Régimen Tributario.....	87
19.1	Régimen Tributario del Fondo.....	87
19.2	Régimen Tributario de los Partícipes	87
20.	Información a los partícipes.	88
20.1	Derechos de los Partícipes	89
20.2	Obligaciones de los Partícipes.....	89
20.3	Lugares para obtener información de la Gestora y del Fondo	89
20.4	Calidad del partícipe	90
21	Información Relevante.	90
	Anexo 1 – Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión.....	91

5. Extracto del Prospecto de Colocación

<p>a) Sociedad Gestora:</p>	<p>Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. se encuentra autorizada por la SSF según acta de sesión de Consejo Directivo de la SSF No. CD-08/2022 de fecha 18 de febrero de 2022 y se encuentra asentada en el Registro Especial de Gestoras de Fondos de Inversión bajo el número de asiento GE-0001-2022.</p> <p>La Gestora se encuentra domiciliada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, en el departamento de La Libertad.</p>
<p>b) Denominación del Fondo de Inversión:</p>	<p>FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES.</p>
<p>c) Plazo del Fondo</p>	<p>El Fondo tendrá un plazo de hasta veinticinco (25) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.</p>
<p>d) Entidad comercializadora que realizará la colocación en Bolsa</p>	<p>Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa</p>
<p>e) Política de Inversión en Activos Inmobiliarios:</p>	<p>Tipo de Inmuebles 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.</p> <p>Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.</p> <p>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.</p> <p>Sectores de Inversión por Actividad Económica Servicios y Comercio, tanto del Sector Público como del Sector Privado.</p> <p>Características de la Inversión</p>

	<p>Mediano a Largo Plazo</p> <p>País de Ubicación El Salvador</p> <p>Límites de Inversión 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%).</p> <p>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.</p> <p>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%).</p> <p>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%).</p> <p>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%).</p>
--	---

	<p>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.</p> <p>Política de Adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas</p> <p>Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo y como mínimo el 0%. Para la adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas, 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.</p> <p>Política de Subarrendamiento</p> <p>Los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Fondo podrán subarrendar los activos en comento y se regirá según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario. Entre las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento que se deben cumplir en materia de subarriendo se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Solicitud formal de subarrendamiento: El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta. ii) Evaluar al subarrendatario: El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora. iii) Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario. Asimismo, la Gestora podrá solicitar en cualquier momento, la documentación del subarrendatario a efectos de dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7
--	--

	<p>literal b) de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Inmobiliarios (NDMC-17).</p> <p>iv) Términos y condiciones del subarriendo: El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas por la Gestora, a las establecidas en el contrato de arrendamiento original, siempre y cuando éstas no entren en conflicto o generen ambigüedades con el Contrato de Arrendamiento Original. Adicionalmente, el subarrendatario debe acordar cumplir con todas las cláusulas y disposiciones del contrato de arrendamiento original, incluyendo obligaciones de mantenimiento, pago de alquiler y cumplimiento de las regulaciones locales. Lo dispuesto anteriormente no exime al Arrendatario del pago de las obligaciones mencionadas o de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento, en caso de que el Subarrendatario no cumpla con ellas.</p> <p>v) Responsabilidad del arrendatario: El arrendatario deberá proporcionar a la Gestora una copia del contrato del subarrendamiento firmado y cualquier modificación o renovación de este. Además, deberá notificar cualquier cambio en el subarrendamiento y terminación anticipada. Dicha notificación debe hacerse por escrito y con suficiente antelación. El arrendatario será responsable de cualquier incumplimiento al Contrato de Arrendamiento o daño causado al inmueble por el Subarrendatario.</p> <p>vi) Terminación del subarrendamiento: El arrendador se reserva el derecho de terminar el subarrendamiento si el subarrendatario incumple las condiciones establecidas en el contrato de subarrendamiento o del contrato de arrendamiento original.</p> <p>vii) Terminación del arrendamiento: La Gestora se reserva el derecho de terminar el contrato de arrendamiento con el arrendatario en caso de que el subarrendatario incumpla las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento original.</p> <p>Moneda en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento Dólares de los Estados Unidos de América</p> <p>Otras Políticas de Inversión La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.</p> <p>Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles Se podrá efectuar con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El Costo Acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un 25% del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.</p>
--	--

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

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

Plazo para el cumplimiento de límites de cartera inmobiliaria

Para el caso de las inversiones 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.

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.

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 mejores;
- iv) Inquilinos actuales y potenciales;
- v) Ventajas y desventajas asociadas a la inversión;
- vi) Proyección de venta del inmueble o los flujos de caja esperados por su arrendamiento;
- vii) Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta;
- viii) Riesgos asociados al inmueble y descripción detallada de los seguros que deberán ser contratados para cubrir aquellos riesgos que pueden ser mitigados mediante dicha contratación;
- ix) Precio del inmueble; y
- x) Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. La Junta Directiva, en consideración a la documentación presentada por la Gestora, resolverá sobre la solicitud de

	<p>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.</p> <p>Criterios Mínimos de los Inmuebles</p> <p>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.</p>																								
<p>f) Política de Inversión en Instrumentos Financieros</p>	<p>El Fondo de Inversión, podrá invertir en instrumentos financieros máximo en un 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el Reglamento, contenidos en la Ley de acuerdo con los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan.</p> <p>EL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES podrá invertir en lo siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Mínimo</th> <th>Máximo</th> <th>Base</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Por grado de liquidez</td> </tr> <tr> <td>Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.</td> <td>Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo</td> <td>100.00%</td> <td>De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Títulos financieros (Locales)</td> </tr> <tr> <td>Valores de titularización</td> <td>0.00%</td> <td>50.00%</td> <td>De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</td> </tr> <tr> <td>Cuotas de participación de Fondos Abiertos</td> <td>0.00%</td> <td>50.00%</td> <td>De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la</td> </tr> </tbody> </table>		Mínimo	Máximo	Base	Por grado de liquidez				Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Títulos financieros (Locales)				Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo	Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la
	Mínimo	Máximo	Base																						
Por grado de liquidez																									
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																						
Títulos financieros (Locales)																									
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo																						
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la																						

	Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
	Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
	Papel Bursátil	0.00%	80.00%	
	Clasificación de riesgo (Escala Local)			
	Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
	Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	
	Clasificación de riesgo (Escala Internacional)			
	Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
	Sector Económico			
	Servicios	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
	Comercio	0.00%	80.00%	
	Finanzas	0.00%	80.00%	
	Industria	0.00%	80.00%	
g) Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07	i) Límites con relación a los Activos del Fondo de Inversión: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que represente más del ochenta por ciento del activo del Fondo. El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del cincuenta por ciento del activo del Fondo.			
	ii) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites de incluyen operaciones de reporto. El Fondo no deberá poseer directa o indirectamente acciones de una misma sociedad por encima del veinte por ciento del activo del emisor.			
	iii) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado: El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría BBB y N-2 para instrumentos de corto plazo.			

	<p>iv) Fondos de Inversión: El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes.</p> <p>v) Fondos de Titularización: El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión y los Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor.</p> <p>vi) Plazos: Acorde con su perfil de inversión, el Fondo de Inversión invertirá los recursos en un portafolio de instrumentos cuyo plazo promedio ponderado no superará los cinco años. Esto incluye los recursos mantenidos en cuentas bancarias, depósitos y títulos valores. El plazo máximo al vencimiento de las inversiones de renta fija es de hasta siete (7) años.</p>
<p>h) Política de Endeudamiento:</p>	<p>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 de participación. 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.</p> <p>La Gestora podrá obtener financiamiento por medio de entidades nacionales y/o extranjeras, financieras y no financieras. Se podrán</p>

	<p>utilizar como garantía de los financiamientos, las hipotecas, líneas de crédito rotativas o revolventes, los fideicomisos de garantía, mientras sean exclusivos para este fin y cualquier otro mecanismo según lo permitido por la regulación aplicable.</p>
<p>i) Política de Liquidez</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que los valores tengan plazo al vencimiento menor a 365 días. b) Que puedan ser recibidos como garantía en operaciones pasivas. c) Que su precio de mercado pueda ser obtenido a través de una o varias fuentes proveedoras de precio, un sistema de información Bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia, o que en su defecto pueda ser obtenido de una metodología previamente establecida u otra fuente confiable de precios; y d) También se considerarán líquidas las inversiones en Letras del Tesoro de El Salvador, emitidas por el Estado de El Salvador y los Certificados Negociables de Liquidez emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador. <p>Activos Inmobiliarios Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno; ii) Las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos para las que fueron adquiridas; y, iii) Los activos se podrán vender en caso de la liquidación del Fondo Inmobiliario o si así lo determina conveniente la Junta Directiva de la Gestora, de acuerdo con el Art. 31 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). <p>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</p>

	<p>instrumentos sean de oferta pública, o ciento ochenta días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 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. <p>Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso, hasta que se regularice su situación.</p>
<p>j) Comisiones y gastos:</p>	<p>Son con cargo al Fondo de Inversión los gastos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Auditorías Externas y Fiscal (<i>Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, provisionado diariamente</i>). Son los gastos correspondientes a la labor anual de Auditoría Externa y Fiscal como consecuencia de la obligación de contar con tales auditorías de conformidad a la legislación vigente. La Gestora nombrará al Auditor Externo y Fiscal, según corresponda, para el Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties, el cual deberá estar registrado en la SSF y cumplir con los requerimientos mínimos de auditoría, según la Ley del Mercado de Valores. b) Servicios de Clasificación de Riesgos (<i>Mínimo US\$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente por Clasificación de Riesgo</i>). Son los gastos concernientes a la opinión generada por una clasificadora de riesgo debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero correspondiente al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties. El Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties contará con al menos una clasificación que refleje los riesgos de los activos de este y de las operaciones que realice, así como la calidad de administración de la Gestora. c) Comisiones de Corretaje Bursátil (<i>En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador</i>).

	<p>Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa, las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Estos serán pagados al momento de ocurrencia.</p> <p>d) Costos de Inscripción de la Emisión (<i>En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa</i>). Son los gastos relativos a la inscripción y presentación de la emisión que incurre el Fondo en el proceso de realización de constitución del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Este será pagadero una vez en la constitución del Fondo.</p> <p>e) Costos de Inscripción del Emisor y Renovación Anual del Emisor (<i>En función de las comisiones publicadas por la Bolsa de Valores de El Salvador</i>). Son los gastos relativos a la inscripción y renovación anual del emisor en la que incurre el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Los costos de inscripción y renovación anual de emisor de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa. Este será pagadero de forma anual, provisionado diariamente durante el período que cubra la inscripción o renovación.</p> <p>f) Comisiones a cobrar por la Gestora (<i>Comisión por Administración, Comisión por Entrada</i>) 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</p>
--	--

es pagadera únicamente en el momento de suscripción de cuotas en mercado primario).

La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS PUNTO VEINTISÉIS POR CIENTO (2.26%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

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

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.26% nominal anual, la Gestora deberá solicitar autorización al Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero para modificar este apartado. Posterior a tener la autorización, se deberá realizar la respectiva comunicación al partícipe de acuerdo con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un UNO 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 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.

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

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

Los cargos por servicio de custodio se apegarán a lo establecido por la Central de Depósito de Valores, tanto en lo referente al porcentaje, volumen en custodia, así como a las entradas y salidas de títulos, vencimientos de capital, pago de intereses, transferencias y demás servicios asociados a la custodia. Esta comisión se pagará sobre el servicio de custodia que se realice de acuerdo con las comisiones publicadas por la Central de Depósito de Valores de Valores. Las comisiones de CEDEVAL se encuentran vigentes en la página web de CEDEVAL.

	<p>https://www.cedeval.com/comisiones/ Estos serán pagados al momento de ocurrencia.</p> <p>h) Seguros de los inmuebles que componen el portafolio de Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión (<i>En función del precio del inmueble, uso de los activos y vida útil</i>) Son los gastos relativos a los seguros sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión, sirviendo para la protección de la edificaciones y bienes del Fondo. Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurado en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, y amortizados durante el plazo de vigencia del mismo.</p> <p>i) Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos Relevantes (Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, pagados al momento de ocurrencia). Son los gastos relativos a la impresión en un medio digital o físico de los Estados Financieros del Fondo de Inversión de conformidad a la normativa vigente con el objeto de brindar transparencia e información útil al mercado para la toma de decisiones de inversión. El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información que de conformidad al Reglamento Interno y su Extracto se considere como hecho relevante, con la periodicidad indicada en el Art. 5 de la Norma Técnica para la Remisión y Divulgación de Información de los Fondos de Inversión, NDMC-13. El pago de la publicación de los Estados Financieros se realizará de conformidad con los servicios contratados por la Gestora a las entidades que brindan esos servicios.</p> <p>j) Honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo (Mínimo US\$ 500.00 anuales). Son los gastos correspondientes a los casos en que sea necesario defender administrativa o judicialmente los intereses del Fondo de Inversión o interponer demandar para recuperar o cobrar judicialmente las obligaciones a favor del Fondo de Inversión, se pueden hacer cargos por representación legal necesaria para tal efecto. Se pagarán en el momento de</p>
--	---

	<p>conformidad a lo convenido entre partes. Estos serán pagados al momento de ocurrencia.</p> <p>k) Valoración de Activos Financieros (<i>Mínimo US\$5,000 anuales, pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente durante el plazo de vigencia del contrato firmado con el proveedor de precios</i>).</p> <p>Son los gastos derivados del proceso de valoración del portafolio de inversiones del Fondo de Inversión y de acuerdo a la normativa vigente si existiere un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.</p> <p>La sociedad que se contratará para que provea el vector precios con el cual se valorarán diariamente las inversiones que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente durante el plazo de vigencia del contrato firmado con el proveedor de precios.</p> <p>l) Valoración de Activos Inmobiliarios (<i>Mínimo US\$5,000 anuales, amortizados diariamente durante el plazo de un año contado a partir de la fecha del pago del valúo</i>).</p> <p>Son los gastos derivados del proceso de valuación del portafolio de activos inmobiliarios del Fondo y que deberán ser valuados siguiendo la normativa correspondiente.</p> <p>La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, amortizados diariamente durante el plazo de un año contado a partir de la fecha del pago del valúo.</p> <p>m) Comisiones a Agente Comercializador de Inmueble (<i>Mínimo un mes de arrendamiento</i>)</p> <p>Son los gastos derivados del proceso de comercialización del Inmueble, se entenderá este gasto como el pago a Agentes Comercializadores por vender o arrendar los inmuebles del Fondo. Pago a los encargados de comercialización de bienes raíces. Este pago se realizará con una periodicidad no definida, ya que se realizará el pago cuando exista necesidad de vender o arrendar los inmuebles del Fondo. La fórmula de cálculo de esta comisión dependerá del agente comercializador que se contrate, estableciendo un pago mínimo equivalente a un mes de arrendamiento del inmueble comercializado. En el caso de ser arrendamientos, se tendrá como límite máximo el equivalente a una comisión del valor del canon mensual de arrendamiento</p>
--	--

	<p>multiplicado por en número de años del contrato de alquiler. Para los casos de venta se dispondrá de un máximo de comisión por venta del 15% del valor de Venta del Inmueble. Estos serán pagados al momento de ocurrencia.</p> <p>n) Gastos Registrales por las Transacción de Activos Inmobiliarios. <i>(En función del valor de la transacción de los inmuebles)</i> Son los gastos derivados del proceso de Registro por la compra, venta y/o arrendamiento de los Inmuebles del Fondo. Gastos originados por la compra, venta y/o arrendamiento de los inmuebles. Estos serán pagados en el momento de ocurrencia.</p> <p>o) Gastos de remodelación y ampliación de los Inmuebles. <i>(Hasta al 25% del Valor del Inmueble)</i> Son los gastos producidos por la remodelación y ampliación de los inmuebles que conforman el portafolio de activos del Fondo de Inversión. La periodicidad de este gasto dependerá del estado de los inmuebles del Fondo, estos serán provisionados diariamente durante el plazo que tome la remodelación y/o ampliación de los inmuebles.</p> <p>p) Impuestos territoriales y municipales de los activos inmobiliarios que conforman el Fondo de Inversión <i>(En función del valor del inmueble y la zona geográfica en la que se encuentren ubicados)</i> Son los impuestos que se deben pagar a las autoridades tributarias y municipales correspondientes, originados por la tenencia de los activos inmobiliarios en el Portafolio del Fondo de Inversión. Estos se pagarán al momento de ocurrencia con una periodicidad mínima mensual.</p> <p>q) Gastos de organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes. <i>(Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, pagados al momento de ocurrencia con una periodicidad mínima anual)</i> Son los gastos originados por la reunión anual de la Asamblea de Partícipes y/o aquellas que sean de carácter extraordinario según la normativa vigente. Estos se pagarán al momento de ocurrencia con una periodicidad mínima anual.</p> <p>r) Gastos Legales. <i>(Mínimo US\$ 3,000.00 Anuales, pagados al momento de ocurrencia)</i> Gastos originados por las actividades legales en las que haya que incurrir por las actividades propias del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Como por ejemplo, pero sin estar limitados, la suscripción de contratos de arrendamiento, contratos de compraventa, cesión de contratos de arrendamiento y cualquier otro documento que permita al Fondo comprar, vender y arrendar</p>
--	---

	<p>los inmuebles. Pagados en el momento de ocurrencia, sin una periodicidad mínima establecida.</p> <p>s) Gasto por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario <i>(En función de los contratos de crédito suscritos con las Instituciones con los que se tramite el financiamiento)</i> Son los gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria. Pagados según el Contrato de Financiamiento firmado con la Sociedad Acreedora.</p> <p>t) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y de Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)¹ <i>(Mínimo US\$ 1,000.00 anuales).</i> Comisiones Bancarias: Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc. Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES: publicidad dirigida a posibles arrendantes de los Activos Inmobiliarios, posibles compradores de los Activos Inmobiliarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>u) Honorarios correspondientes al liquidador en caso de Liquidación del Fondo <i>(Mínimo 0.05% anual de los Activos del Fondo, pagaderos al momento de la liquidación)</i> Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Partícipes para la liquidación del Fondo. Corresponderá al liquidador del Fondo hasta un CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%) Anual respecto a los activos del Fondo en concepto de honorarios por prestar el servicio de liquidación del Fondo, la cual será pagada al momento de la liquidación.</p> <p>v) Remuneración al Comité de Vigilancia <i>(Mínimo de US\$ 100.00 anuales)</i> Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho</p>
--	---

¹ Los activos inmobiliarios en los que puede potencialmente invertir este Fondo requieren gastos de publicidad y comercialización para arrendarlos en caso estén vacantes y venderlos en caso sea beneficioso rentabilizar de esta forma.

	<p>relevante. Pagados en el momento de ocurrencia, sin una periodicidad mínima establecida.</p> <p>w) Comisión Bursátil por la adquisición o venta de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario (De acuerdo con las tarifas de las Bolsas de Valores y Casas Corredoras de Bolsa previamente establecidas) Es la comisión, con cargo al partícipe, por intermediación bursátil cobrada por las Casas Corredoras de Bolsa, éstas dependerán de la negociación que cada partícipe realizara con su Casa Corredora de Bolsa para la compra o venta de Cuotas de Participación.</p> <p>x) Comisión del Administrador de los inmuebles: (hasta un 2.26% anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), del valor del patrimonio del Fondo) Son los gastos derivados de la contratación de uno o más terceros para la administración de los inmuebles propiedad del Fondo de Inversión, el administrador o los administradores de los inmuebles serán los encargados de anunciar y promover el arriendo y/o venta de los inmuebles propiedad del fondo, negociar, gestionar y fijar precios de arrendamiento para clientes nuevos y existentes, gestionar toda clase de contratos para la administración de los inmuebles, facturar y gestionar los pagos por arrendamiento, efectuar o gestionar las operaciones locativas por cuenta del Fondo de Inversión, gestionar en nombre del Fondo las renovaciones de pólizas de seguros, y cualquier otra actividad pactada entre el Fondo y el Administrador de los inmuebles. Aquellos que se contraten bajo el concepto administrador de los inmuebles podrán realizar una o varias de las actividades previamente señaladas. Este pago se realizará con una periodicidad mínima mensual y serán provisionados diariamente.</p>
<p>k) Porcentaje máximo de participación por Partícipe:</p>	<p>Hasta el 99.99% de cuotas de participación</p>
<p>l) Causales que originan el derecho del retiro del Fondo:</p>	<p>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.</p> <p>No obstante, lo mencionado en el párrafo anterior, serán causales que originen el derecho a retiro del partícipe las siguientes:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> a) Cambios en el control de la Gestora o su sustitución. b) Fusión entre Gestoras c) Traslado de la Administración del Fondo a otra Gestora d) Fusión entre Fondos de Inversión e) Liquidación anticipada del fondo f) Modificaciones a la política de inversión según lo establecido en el Reglamento Interno y el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación g) Modificación del plazo del Fondo <p>Para los literales c), d), e), f) y g) se requerirá la aprobación en Asamblea de Partícipes.</p> <p>Si el partícipe necesita de la liquidez de sus cuotas de participación, este deberá recurrir a mercado secundario para proceder a la venta total o parcial de sus participaciones, acordando un precio con los inversionistas disponibles del mercado de valores, esto de conformidad con la reglamentación vigente de los mercados organizados por la Bolsa de Valores; su registro y traspaso será administrado por CEDEVAL en El Salvador.</p> <p>Cuando se realice la liquidación del fondo, el liquidador deberá presentar el balance final de la liquidación que deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria.</p>
<p>m) Proceso de liquidación del Fondo por finalización del plazo de duración</p>	<p>Liquidación</p> <p>Un Fondo no podrá ser declarado en quiebra, sino que únicamente entrará en liquidación, al presentarse cualesquiera de las causas siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cuando el Fondo no cumpla con lo establecido en los artículos 51 y 61 de esta Ley; b) Cuando así lo dispusieren los partícipes en un Fondo Cerrado, en acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria; y, c) Cuando por efecto de la revocatoria de la autorización para operar de la Gestora y la consecuente cancelación de su asiento en el Registro, no se haya trasladado la administración del Fondo a otra Gestora. d) Por finalización del plazo <p>En el caso del literal b), el Comité de Vigilancia deberá comunicarlo a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, adjuntando la certificación del acuerdo de liquidación del Fondo y el nombramiento del liquidador adoptados en dicha asamblea. La falta de comunicación a la Superintendencia acarreará para el Comité de Vigilancia responsabilidades por los daños y perjuicios que causaren a los partícipes.</p>

	<p>Cuando un Fondo entre en liquidación, la Superintendencia deberá comunicarlo a la Administración Tributaria, a fin de que ésta de manera simultánea a la liquidación del Fondo proceda a la fiscalización del mismo, con la finalidad de determinar en forma prioritaria la deuda tributaria.</p> <p>Los gastos de liquidación, incluyendo los honorarios del liquidador del Fondo, serán pagados con cargo a los bienes que lo integran. En el caso del literal c), los gastos de la liquidación podrán ser reclamados a la Gestora por el liquidador del Fondo.</p> <p>Durante el proceso de liquidación, el Fondo continuará bajo supervisión de la Superintendencia.</p> <p>En los casos que el liquidador no fuere la Gestora, a partir de la fecha en que el liquidador tome posesión, la Gestora quedará inhibida de toda facultad de administración y de disposición de los activos del Fondo.</p> <p>Los regímenes de administración y custodia continuarán aplicándose a los activos del Fondo sujetos a ellos, mientras no sean liquidados. La liquidación de un Fondo no implica la terminación automática de los correspondientes contratos de administración o de custodia, sin perjuicio de la facultad del liquidador para ponerles término.</p> <p>Liquidación de Fondos Cerrados</p> <p>La liquidación de los Fondos Cerrados será practicada por un liquidador nombrado en Asamblea Extraordinaria de partícipes, pudiendo ser la Gestora, siempre y cuando ésta no haya incurrido en alguna de las causales de disolución y liquidación reguladas por esta Ley.</p> <p>En caso que se presenten las causales a que se refiere el artículo 103 de esta Ley y no se reciba en la Superintendencia ninguna comunicación sobre la liquidación del Fondo, ésta actuará de oficio para salvaguardar los intereses de los partícipes, para lo cual el Superintendente deberá solicitar con calificativo de urgente a un Juez con competencia en materia mercantil el nombramiento de un liquidador, a partir de una terna propuesta por el Superintendente.</p> <p>Cuando corresponda al Juez nombrar al liquidador, deberá nombrarlo dentro del plazo improrrogable de dieciséis horas hábiles de recibida la solicitud mientras esto no suceda, el Consejo deberá nombrar a un delegado, con el objeto de preservar los activos del Fondo, estableciéndole sus funciones y honorarios en el nombramiento correspondiente. Estos últimos con cargo al Fondo.</p> <p>Una vez nombrado el liquidador, el plazo en que deberá practicarse la liquidación para un Fondo Cerrado será acordado en Asamblea Extraordinaria de partícipes y en ningún caso podrá ser superior a cinco años.</p> <p>Facultades del Liquidador de Fondos Cerrados</p> <p>El liquidador de un Fondo tendrá las facultades siguientes:</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> a) Concluir las operaciones que hubieren quedado pendientes b) Cobrar lo que se deba al Fondo y pagar sus obligaciones, prioritariamente deberá pagar la deuda tributaria c) Vender los activos del Fondo d) Practicar el balance final de la liquidación, que, en el caso de los Fondos Cerrados, deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria, convocada por éste para tal efecto. e) Remitir a la Superintendencia el balance final y hacerlo publicar por una sola vez en el periódico de circulación que señala el Reglamento Interno del Fondo f) Liquidar proporcionalmente a los partícipes sus cuotas de participación g) Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia copia certificada del testimonio de la misma. <p>En el caso de los Fondos Cerrados, la Asamblea de partícipes podrá establecer otras facultades al liquidador, siempre que no contradigan a las establecidas en este artículo y que sean necesarias para llevar a cabo la liquidación.</p> <p>El liquidador deberá remitir a la Superintendencia toda la información que ésta requiera. Queda terminantemente prohibido al liquidador iniciar nuevas operaciones.</p> <p>Para todos los efectos tributarios, los liquidadores de los Fondos de Inversión se considerarán responsables solidarios en calidad de representantes de los mismos; y previo a efectuar cualquier tipo de actuación deberán acreditar dicha calidad ante la Administración Tributaria, mediante el documento en que conste su elección como tal y la aceptación expresa del cargo.</p> <p>El incumplimiento a lo establecido en este artículo hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.</p>
--	--

<p>n) Emisiones posteriores</p>	<p>Según la política de Aumento de Capital, el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES podrá realizar más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión, adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.</p>
---------------------------------	---

Potenciales riesgos a los que está expuesto el Fondo

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, perturbar el valor de la cartera de inversiones, generar un rendimiento menor al esperado, o inclusive causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

Los principales riesgos asociados son:

<p>Riesgo de Liquidez</p>	<p><i>Definición</i> Este riesgo se relaciona directamente con la liquidez necesaria para cumplir con las obligaciones contractuales que adquiera el Fondo. Estas obligaciones pueden ser necesidades transitorias de liquidez del Fondo, el pago de obligaciones contractuales o liquidez necesaria para realizar operaciones de mantenimiento o reparaciones en los inmuebles a adquirir. Adicionalmente, es el riesgo del incumplimiento de la Política de Liquidez del Fondo, en donde se establece que la liquidez mínima del Fondo será equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00).</p> <p><i>Identificación</i> Los principales factores que podrían generar el riesgo de liquidez son: Factores operativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incremento en los costos de materiales o servicios. • Retrasos en la recepción de ingresos por alquileres o venta de activos, una vez finalizada su construcción. <p>Factores financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desequilibrio entre el flujo de caja operativo y las obligaciones financieras • Sobrecostos en proyectos inmobiliarios en desarrollo. <p><i>Evaluación</i> La evaluación de dicho riesgo se hará de forma mensual y revisando la diversificación de la liquidez del Fondo, según lo establecido en el apartado “Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo” desarrolladas en el Riesgo de Contraparte.</p> <p><i>Mitigación</i> El Riesgo de Liquidez del Fondo, será estableciendo límites prudenciales en cuentas de ahorro, depósitos a plazo y liquidez, dando cumplimiento a lo establecido la Política de Liquidez establecida en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo</p> <p><i>Seguimiento</i> La Gestora realizará la medición del riesgo de liquidez con una periodicidad anual, con información a diciembre de cada año, y será medida como el cumplimiento de una caja mínima de treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00)</p> <p><i>Comunicación</i> Anualmente, se presentará a los administradores del Fondo la medición de riesgo de liquidez.</p>
<p>Riesgo de Financiamiento</p>	<p><i>Definición</i> Se refiere a la posibilidad de que el fondo enfrente dificultades para obtener, mantener o gestionar las condiciones de financiamiento necesarias para el funcionamiento de los inmuebles. Adicionalmente, se refiere al riesgo de incumplimiento del ratio de endeudamiento del Fondo.</p> <p><i>Identificación</i> Entre estos riesgos se identifican los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disponibilidad de financiamiento • Condiciones del financiamiento (Tasas, plazos, montos, desembolsos, etc.) <p><i>Evaluación</i> Previo a la adquisición de un inmueble por parte del Fondo Inmobiliario, la Gestora deberá realizar una proyección de la capacidad de pago del</p>

	<p>inmueble, evaluando el flujo de caja esperado y las obligaciones financieras contraídas.</p> <p>La Gestora deberá revisar que las deudas del Fondo Inmobiliario no excedan dos veces su patrimonio.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <p>Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y el atractivo del financiamiento del Inmueble. El patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliario permite mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no sea mayor a dos veces el patrimonio del Fondo, adicionalmente, debido a que la estructura planteada contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado, se le permite al Fondo la posibilidad de recurrir al mercado bursátil para obtener mayor capital en caso sea requerido por el Banco Acreedor.</p> <p><i>Seguimiento</i></p> <p>Mensualmente, la Gestora de forma interna deberá revisar la capacidad de pago de inmueble, proyectando desembolsos pendientes de realizar y la carga financiera del inmueble.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>Mensualmente, se calculará el ratio de deuda con relación al patrimonio.</p>
<p>Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles</p>	<p><i>Definición</i></p> <p>El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles construidos en un Fondo de Inversión Inmobiliario se refiere a la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran daños, no cumplan con las condiciones acordadas en los contratos de arrendamiento, o experimenten un deterioro que afecte su valor y viabilidad de uso, esto una vez haya terminado su construcción. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.</p> <p><i>Identificación</i></p> <p>Los principales factores que podrían generar el riesgo de deterioro son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deterioro por el uso normal o por falta de mantenimiento. • Daños causados por eventos externos (climáticos, vandalismo, etc.). • Materiales de baja calidad utilizados durante la construcción. • Deterioro por mal uso de las instalaciones por parte de los arrendatarios <p><i>Evaluación</i></p> <p>El riesgo de deterioro se evaluara anualmente por medio del reporte brindado en los Informes de Valuó otorgados por un Perito Valuador inscrito en el Registro Público de la Superintendencia del Sistema Financiero, y por cualquier solicitud por parte de los arrendatarios o el Administrador de los Inmuebles para brindar mantenimiento o adecuación a los inmuebles.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspecciones regulares: Realizar inspecciones anuales o a solicitud de la Gestora para identificar cualquier signo de deterioro, daños estructurales o necesidad de adecuaciones o mejoras. • Mantenimiento preventivo: Implementar un programa de mantenimiento preventivo que incluya labores regulares de limpieza,

	<p>reparaciones menores y seguimiento de los sistemas y equipos en los inmuebles cuando sea necesario.</p> <ul style="list-style-type: none"> Reservas para contingencias: Establecer reservas financieras adecuadas para hacer frente a los gastos imprevistos relacionados con el deterioro, reparaciones o adecuaciones necesarias en los inmuebles. <p><i>Seguimiento</i> La Gestora podrá delegar a un tercero para el seguimiento de dicho riesgo, este deberá reportar, anualmente o en el momento que sea solicitado por la Gestora, las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p> <p><i>Comunicación</i> La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones de las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p> <ul style="list-style-type: none">
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades Inmobiliarias</p>	<p><i>Definición</i> Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Está pérdida puede darse, por ejemplo, en la fecha de pago del canon de arrendamiento o en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral).</p> <p><i>Identificación</i> Los principales factores que contribuyen al riesgo de contraparte son:</p> <p>Arrendatarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> Incapacidad de los inquilinos para pagar los cánones de arrendamiento debido a problemas financieros. Abandono de los inmuebles antes del vencimiento del contrato. <p>Compradores de los inmuebles del Fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Incumplimiento en los términos de compra o venta de inmuebles. Retrasos en los pagos o entregas por falta de liquidez o capacidad operativa. <p>Proveedores y contratistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Falta de cumplimiento en la entrega de servicios, materiales o proyectos relacionados con los inmuebles. Actuaciones impropias o fraudulentas por parte de terceros. <p><i>Evaluación</i> La evaluación de riesgos de contraparte incluye lo siguiente: En el caso de personas jurídicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Solicitud de los Estados financieros auditados de los últimos 3 años con las notas del auditor. Solicitud de las Declaraciones de impuestos sobre la renta de los últimos 3 años. En el caso de los contratistas que realicen prestaciones al Fondo por más de US\$ 2,000,000.00, se solicitara la firma de una garantía para el cumplimiento del contrato por el servicio brindado <p>En el caso de personas naturales:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobantes de ingresos • Para profesionales independientes, estados financieros de los últimos 3 años • Declaraciones de impuestos sobre la renta, las últimas 3 realizadas <p><i>Mitigación</i> Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratos y acuerdos sólidos: Establecer contratos y acuerdos de compra y venta que sean claros, completos y que contemplen las obligaciones y responsabilidades de ambas partes. Estos contratos deben incluir cláusulas de cumplimiento, penalidades por incumplimiento y mecanismos de resolución de disputas. • Establecimiento de límites de exposición: Definir límites de exposición máxima a cada contraparte, con el objetivo de diversificar el riesgo y evitar una dependencia excesiva de una sola entidad arrendante. • Monitoreo de riesgos: Realizar un seguimiento constante de las obligaciones y compromisos de las contrapartes durante el proceso de compra y venta de inmuebles y estar alerta a cualquier señal de incumplimiento o riesgo potencial. • Establecimiento de garantías: Evaluar la posibilidad de solicitar garantías adicionales, como avales o garantías bancarias, para mitigar el riesgo de contraparte en las transacciones inmobiliarias. Estas garantías pueden respaldar los compromisos y obligaciones de las partes involucradas. <p><i>Seguimiento</i> Evaluar anualmente la solvencia financiera de las contrapartes en actividades inmobiliarias.</p> <p><i>Comunicación</i> La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones del nivel de morosidad de los arrendatarios del Fondo. Asimismo, notificara de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo</p>	<p><i>Definición</i> Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo maneje su liquidez. Está pérdida podría manifestarse en el momento en el que Fondo solicite un retiro que no sea efectuado en el tiempo y forma requeridos.</p> <p><i>Identificación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Problemas de solvencia o insolvencia en bancos donde se mantiene invertido la liquidez del Fondo • Incumplimientos en la ejecución de transferencias o retiros solicitados • Caída en la clasificación de riesgo de los instrumentos financieros en los que se encuentre invertido el Fondo <p><i>Evaluación</i> Evaluar mensualmente las exposiciones del fondo respecto a las contrapartes con las cuales se tiene relación, y los tipos de instrumentos adquiridos por el Fondo.</p>

	<p>Mitigación</p> <ul style="list-style-type: none"> El Fondo mantendrá su liquidez o depósitos en Bancos con Clasificación de Riesgo AA (slv) o superior, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas. El Fondo no mantendrá más del 70% de su liquidez en un mismo Banco. <p>Seguimiento Seguimiento mensual de los ratios de liquidez en un mismo banco, las clasificaciones de riesgo otorgadas a los bancos donde se tiene depositada la liquidez, y las clasificaciones de riesgo de las emisiones y emisores de los instrumentos financieros en los que ha invertido el Fondo.</p> <p>Comunicación La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones el nivel de exposición a los instrumentos financieros adquiridos por el Fondo o depósitos en cuentas realizados por el Fondo. Asimismo, notificará de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Siniestro</p>	<p>Definición En el caso de los Fondos Inmobiliarios, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable en los inmuebles del Fondo, o que hiciera imposible la explotación y uso de estos.</p> <p>Identificación Entre los principales riesgos de siniestros se incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Naturales <ol style="list-style-type: none"> a. Erupción volcánica b. Inundación c. Aludes d. Rayos e. Terremotos f. Tsunamis g. Incendios h. Otros riesgos naturales que no sean considerados previamente 2) Humanos <ol style="list-style-type: none"> a. Incendios provocados o accidentales b. Accidentes con vehículos c. Caídas de aviones y objetos desprendidos de estos d. Explosiones e. Actos Terroristas f. Huelgas g. Vandalismo h. Robos 3) Otros riesgos específicos <ol style="list-style-type: none"> a. Defectos de construcción b. Fallos estructurales derivados del desgaste o mantenimiento inadecuado <p>Evaluación</p>

	<p>En caso de sucedido de alguno de los riesgos previamente identificados, el Fondo de Inversión solicitará al Administrador de los Inmuebles (en caso de Fondos de Inversión Inmobiliarios) la revisión de los inmuebles y construcciones que son propiedad del Fondo. El encargado de la revisión deberá emitir un reporte con el impacto financiero para cuantificar los costos asociados al daño.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <p>Para la mitigación de estos riesgos, la Gestora con cargo al Fondo contratará una PÓLIZA DE SEGURO TODO RIESGO que se adecue al proyecto en construcción o los inmuebles construidos con los que cuenta el fondo. Se establecen los siguientes mecanismos para la mitigación del riesgo de siniestro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguros adecuados: Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles. • Mantenimiento de registros: Mantener un registro actualizado de los activos, incluyendo documentación fotográfica, descripciones detalladas y peritajes anuales, para facilitar el proceso de reclamación en caso de siniestros. <p>El Procedimiento de Contratación de Seguros está establecido en el Manual de Procedimientos y Políticas del Fondo. El Fondo realizará las Gestiones para la contratación de seguros los cuales estarán cubiertos por una póliza de seguros para resguardar el valor de dichos activos, los cuales suscribirán los seguros que estime convenientes para la protección de los inmuebles que pertenezca al Fondo.</p> <p><i>Seguimiento</i></p> <p>En el caso de los Fondos Inmobiliarios, la Gestora dará seguimiento al estado de las construcciones por medio de los Informes Anuales de Valúo realizados por un perito inscrito en el Registro de Peritos que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. En caso se presente algún siniestro en los inmuebles construidos del Fondo, la Gestora delegará a un tercero para realizar una visita a los inmuebles y evaluar físicamente los impactos del siniestro ocurrido, en caso de presentarse daños físicos y estructurales al inmueble, la Gestora solicitará a un Perito Valuador un Informe de Valúo actualizado.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>En caso ocurra un siniestro, la Gestora informará a los inversionistas del hecho ocurrido y las medidas a implementar para reducir el impacto en el rendimiento de los inversionistas. Asimismo, en caso de un siniestro, el Administrador de Inversiones comunicará a la Junta Directiva de la Gestora los daños presentados en los inmuebles, y propondrá un plan de acción para reducir el impacto del siniestro dentro de la rentabilidad del Fondo. Finalmente, la Gestora comunicará a la Aseguradora cualquier siniestro ocurrido al Fondo que se encuentre cubierto por la póliza, con la finalidad de iniciar con el proceso de recuperación económica del inmueble por los daños ocurridos a los inmueble del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Precio</p>	<p><i>Definición</i></p> <p>El riesgo de precio se define como la posibilidad de que el valor de los inmuebles en la cartera del fondo fluctúe negativamente debido a cambios en las condiciones del mercado. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de, por ejemplo, variaciones en las tasas de interés de mercado, cambios sociodemográficos que afecten la plusvalía de la zona, crisis sistémicas a nivel mundial.</p>

	<p><i>Identificación</i> Algunos de los factores que podrían influir negativamente en el valor de los inmuebles en la cartera del fondo son los siguientes:</p> <p>Macroeconómicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumentos en las tasas de interés que afectan los costos de financiamiento y la demanda de inmuebles. • Inflación que reduce el poder adquisitivo y disminuye el atractivo de los inmuebles como inversión. • Recesiones económicas locales o globales que disminuyen la actividad inmobiliaria. <p>Sociodemográficos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cambios en las preferencias de los consumidores (por ejemplo, aumento del trabajo remoto, mayor demanda de propiedades suburbanas). • Migraciones que afectan la ocupación y demanda de propiedades en determinadas zonas. <p>Factores específicos del mercado inmobiliario</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sobreoferta de inmuebles que genera presión a la baja en los precios. • Desvalorización de zonas urbanas debido a deterioro, falta de infraestructura o problemas de seguridad. <p>Eventos imprevistos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desastres naturales, crisis políticas o pandemias que impacten negativamente el mercado inmobiliario. <p><i>Evaluación</i> Previo a que la Gestora adquiera un inmueble, esta se encargara de gestionar un Estudio Mercado del Inmueble a adquirir por el Fondo, detallando cada uno de los factores que podrían afectar negativamente en el precio de los inmuebles.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversificación de la cartera: Mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Los límites de concentración y política de diversificación de la cartera inmobiliaria se establecen en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo. • Perspectiva del potencial de crecimiento: Considerar cuidadosamente el potencial de crecimiento de cada inmueble considerado para la adquisición, teniendo en cuenta factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona. • Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma. <p><i>Seguimiento</i> Monitorear de manera constante los cambios en los precios de mercado y evaluar periódicamente el valor de los inmuebles en la cartera del fondo para tomar decisiones informadas sobre la compra, venta o retención de activos.</p>
--	--

	<p><i>Comunicación</i> Al momento de adquisición del inmueble, se reportará al Administrador de Inversiones y Comité de Inversiones de la Gestora el Informe de Mercado del Inmueble, detallando los factores que podrían afectar negativamente el precio del inmueble.</p>
<p>Riesgo de Desocupación</p>	<p><i>Definición</i> Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del fondo no cuenten con inquilinos, usuarios y compradores de los inmuebles durante un período prolongado, lo que afecta la generación de ingresos y la rentabilidad del fondo. La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión Inmobiliario, que puede materializarse como resultado, entre otros factores.</p> <p><i>Identificación</i> Períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios</p> <p><i>Evaluación</i> Evaluar la demanda de inmuebles en las ubicaciones y segmentos de mercado correspondientes. Esto permite identificar las áreas con mayor demanda y ajustar la estrategia de adquisición y promoción de inmuebles en consecuencia.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Estrategias de marketing y promoción: Implementar estrategias de marketing efectivas para atraer y retener inquilinos, incluyendo la promoción adecuada de los inmuebles, el establecimiento de precios competitivos y la creación de incentivos para la ocupación rápida. • Gestión de relaciones con inquilinos: Establecer políticas y prácticas para mantener una buena relación con los inquilinos, ofreciendo un servicio al cliente de calidad, atendiendo de manera oportuna sus necesidades y resolviendo cualquier problema o conflicto de manera efectiva. • Reservas de contingencia: Mantener reservas financieras para hacer frente a posibles períodos de desocupación y cubrir los gastos asociados, como los pagos de servicios públicos y el mantenimiento básico. • Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta, realizada anualmente. <p><i>Seguimiento</i> La Gestora revisará las tasas de ocupación en los inmuebles destinados al arrendamiento y la tasa de absorción de los inmuebles destinados a la venta. Adicionalmente, la Gestora delegará a un tercero</p>

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

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

<p>Información que será entregada al partícipe:</p>	<p>La Gestora proveerá a los partícipes con la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reglamento Interno del Fondo y su Extracto • Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su Extracto • Copia del Contrato de Suscripción de Cuotas • Memoria de Labores <p>Asimismo, estará a disposición del participante la siguiente información:</p> <table border="1" data-bbox="732 541 1448 1707"> <thead> <tr> <th>Periodicidad</th> <th>Información</th> <th>Medio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Diaria</td> <td>Valor cuota Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Mensual</td> <td>Composición del Fondo Estados Financieros del Fondo y de la Gestora</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Mensual</td> <td>Estado de cuenta</td> <td>Correo Electrónico</td> </tr> <tr> <td>Mensual</td> <td>Informe Mensual²</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros Auditados Semestrales</td> <td>Página Web Periódico de circulación nacional</td> </tr> <tr> <td>Anual</td> <td>Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora</td> <td>Página Web Periódico de circulación nacional</td> </tr> <tr> <td>Anual</td> <td>Informe Anual³</td> <td>Página Web</td> </tr> <tr> <td>Un día hábil posterior al evento</td> <td>Hecho Relevante</td> <td>Página Web Correo Electrónico</td> </tr> </tbody> </table>	Periodicidad	Información	Medio	Diaria	Valor cuota Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo	Página Web	Mensual	Composición del Fondo Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	Página Web	Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico	Mensual	Informe Mensual ²	Página Web	Semestral	Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros Auditados Semestrales	Página Web Periódico de circulación nacional	Anual	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web Periódico de circulación nacional	Anual	Informe Anual ³	Página Web	Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web Correo Electrónico
Periodicidad	Información	Medio																										
Diaria	Valor cuota Comisiones de la Gestora Gastos Cargados al Fondo	Página Web																										
Mensual	Composición del Fondo Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	Página Web																										
Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico																										
Mensual	Informe Mensual ²	Página Web																										
Semestral	Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros Auditados Semestrales	Página Web Periódico de circulación nacional																										
Anual	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web Periódico de circulación nacional																										
Anual	Informe Anual ³	Página Web																										
Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web Correo Electrónico																										
<p>t) Otra información:</p>	<p>La Gestora pondrá a disposición de los partícipes el sitio web: www.hencorpgestora.com, en el cual divulgará información relevante del fondo administrado.</p>																											

² El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 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).

³ El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 57 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

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

6. Autorizaciones del Fondo

6.1 Autorización del Reglamento Interno por la Gestora

En sesión de Junta Directiva de Hencorp Gestora Fondos de Inversión, Sociedad Anónima, celebrada el día dos de septiembre de dos mil veinticinco, en el Acta de sesión número JD-71/2025 en su punto 5, y sus modificaciones en Acta de sesión número JD-77/2025 en su punto 5 y Acta de Sesión número JD-86/2026 en su punto 2, en las que se acordó la AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES y aprobar el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES.

6.2 Autorización del Asiento Registral del Fondo en la Superintendencia

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-09/2026 de fecha 06 de febrero de 2026, inscrito bajo el asiento registral números FC-0001-2026.

7. Características del Fondo.

Nombre de la Gestora:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Denominación del Fondo:	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES
Tipo de Fondo:	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado. Según lo establecido por el Artículo 34 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.
Tipo de Inversionista:	El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y en el Mercado Inmobiliario.
Riesgos asociados al participar en el fondo en el caso no se alcance el monto de la emisión:	Es el riesgo de incumplimiento del Art. 61 de la Ley de Fondos de Inversión, en la que establece que un Fondo de Inversión Cerrado deberá contar con un patrimonio mínimo de cuatrocientos catorce mil quinientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$414,567.00) y al menos diez partícipes, o bien dos partícipes si entre ellos hay un inversionista institucional; monto y número de partícipes que deberán ser alcanzados en el plazo de seis meses, contado desde la fecha en el Fondo sea asentado en el Registro. En caso de incumplimiento, la Gestora lo comunicará a más tardar el día hábil siguiente al Superintendente, quien

	<p>por resolución razonada podrá otorgar un plazo no mayor a ciento ochenta días para su cumplimiento. De no lograrse, la Gestora deberá informarlo al Superintendente en los dos días hábiles siguientes, para efectos de la liquidación del Fondo, la que se efectuará de conformidad a lo señalado en el Art. 103 de la Ley de Fondos de Inversión.</p>
Denominación de la Emisión:	FIMHCOP
Naturaleza y Clase de Valor:	El Fondo de Inversión contará con una única clase de Cuotas de Participación, la cual se denominará serie "A". Dicha clase confieren iguales derechos y obligaciones a los partícipes, y estarán sujetas a las mismas comisiones y gastos. Las Cuotas de participación serán a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el Fondo.
Monto de la Emisión:	Hasta cien millones de dólares de los Estados Unidos de América: (US\$ 100,000,000.00)
Número de Cuotas de Participación:	Cien mil participaciones (100,000).
Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:	Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Valor Nominal:	Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Vigencia de Valor Cuota:	24 horas una vez realizado el cierre diario.
Variación del Valor Nominal:	Valor nominal inicial US\$ 1,000.00, el cual variará de forma diaria de acuerdo al desempeño del Fondo.
Moneda de Negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América
Garantía:	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora mantendrá vigente en todo momento una garantía en función del patrimonio de los Fondos de Inversión que administra, en beneficio de los partícipes de éstos, para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que está sujeta la Gestora en la administración de los Fondos de Inversión; siempre y cuando el incumplimiento de dichas obligaciones haya causado perjuicio económico a los partícipes de dichos Fondos de Inversión, y que el partícipe haya agotado previamente la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo por parte de la Gestora.</p> <p>La garantía asegurará: a) El fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas tanto en el Reglamento Interno de cada Fondo de Inversión, el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y el Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación; b) La ejecución de las Políticas de Inversión de cada Fondo, y la adecuada mitigación de los límites y excesos de las Inversiones; y c) Cualquier otro incumplimiento de la Gestora, que haya causado perjuicio económico comprobable a los partícipes de los Fondos bajo su administración. De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora emitirá dicha garantía a favor de la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. en su calidad de Representante de los Beneficiarios de la Garantía. La garantía se actualizará por lo menos, mensualmente, según lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión.</p>

Forma de Pago de la Suscripción de Cuotas de Participación:	Las formas de pago para la suscripción de cuotas de participación pueden ser mediante cheques, transferencias bancarias o notas de abono a las cuentas del Fondo o en especie, debiendo estos ser inmuebles; y podrán ser notificadas por el Partícipe y/o inversionista a través de medios físicos o electrónicos. En el caso de pago mediante cheque, la suscripción de cuotas de participación se hará efectiva hasta cuando se tenga la confirmación del Banco de que los fondos están en firme. Será responsabilidad del Partícipe notificar a la Entidad Comercializadora, a través de cualquiera de los canales establecidos, cuando haya realizado una suscripción a fin de que se garantice el ingreso de los fondos en forma íntegra y oportuna. La recepción de las suscripciones y aplicación del valor cuota se realizará de forma cronológica.
Forma de Representación:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Transferencia de los Valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable.
Redención de los Valores:	No se contempla la redención anticipada de las participaciones por el Fondo de Inversión hasta finalizado el plazo del Fondo. En el caso de que un partícipe desee retirarse, deberá negociar sus cuotas de participación en mercado secundario.
Plazo de la Emisión:	El Fondo tendrá un plazo de hasta veinticinco (25) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.
Negociabilidad:	Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del Fondo, con firma debidamente legalizada por notario.
Actualización del Valor de Participación:	Diaria.
Activos en los que invertirá los recursos aportados durante el período de suscripción:	Durante el período de suscripción de cuotas, el Fondo invertirá inicialmente en valor de alta liquidez y bajo riesgo. Posteriormente, el Fondo invertirá en Activos Inmobiliarios y/o Financieros, siguiendo las políticas de inversión del Fondo.
Modificación a las Características de la Emisión:	Según el artículo 70 de la Ley de Fondos de Inversión, cualquier modificación que se realice al Reglamento Interno de un Fondo Cerrado, al prospecto de colocación, al modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación y a la emisión, requerirá de la autorización previa del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, a solicitud de la Gestora. Dicha resolución será notificada dentro de los siguientes quince días de acordada y posteriormente se deberá modificar el asiento del Fondo en el Registro y de su emisión, si fuere el caso. Sin perjuicio de lo anterior, las modificaciones al Reglamento Interno deberán, en forma previa a su presentación a la Superintendencia, haber sido aprobadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes, de conformidad a la Ley de Fondos de Inversión. Las modificaciones a estos documentos, entrará en vigencia quince días después de notificada la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, plazo dentro del cual deberán ser informadas directamente a los partícipes por

	<p>los medios que permitan corroborar fehacientemente esta gestión. Dicha información deberá especificar el contenido de cada uno de los cambios realizados. Todas las modificaciones al Reglamento se divulgarán a través del sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).</p>
<p>Custodia y Deposito:</p>	<p>Los valores adquiridos por el Fondo de Inversión estarán en una cuenta de custodia a nombre del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES en la Central de Depósitos de Valores (CEDEVAL) y en una subcuenta a nombre del mismo.</p>
<p>Clasificación de Riesgo:</p>	<p>El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se encuentra anexa en el prospecto y publicada en el sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clasificación de Riesgo: Riesgo Integral: sv2-f; Riesgo Fundamental: svA; Riesgo de Mercado: sv2-; Riesgo Fiduciario svAAf. • 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

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Procedimiento a Seguir en Caso de Acción Judicial contra el Fondo:</p>	<p>La sociedad Gestora, el Fondo de Inversión y los partícipes en caso de conflictos, pueden ejecutar alguna acción judicial y podrán someterse voluntariamente a la jurisdicción de los tribunales judiciales, en este caso de San Salvador u optar por arbitraje.</p>
<p>Política de Inversión:</p>	<p>Política de Inversión en Activos Inmobiliarios</p> <p>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.</p> <p>Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.</p> <p>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.</p> <p>Sectores de Inversión por Actividad Económica Servicios y Comercio, tanto del Sector Público como del Sector Privado.</p> <p>Características de la Inversión Mediano a Largo Plazo.</p> <p>País de Ubicación El Salvador.</p>

Límites de Inversión

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

- Solicitud formal de subarrendamiento: El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta.
- Evaluar al subarrendatario: El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora.
- Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario. Asimismo, la Gestora podrá solicitar en cualquier momento, la documentación del subarrendatario a efectos de dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 literal b) de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Inmobiliarios (NDMC-17).
- Términos y condiciones del subarriendo: El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas por la Gestora, a las establecidas en el contrato de arrendamiento original, siempre y cuando éstas no entren en conflicto o generen ambigüedades con el Contrato de Arrendamiento Original. Adicionalmente, el subarrendatario debe acordar cumplir con todas las cláusulas y disposiciones del contrato de arrendamiento original, incluyendo obligaciones de mantenimiento, pago de alquiler y cumplimiento de las regulaciones locales. Lo dispuesto anteriormente no exime al Arrendatario del pago de las obligaciones mencionadas o de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento, en caso de que el Subarrendatario no cumpla con ellas.

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

Adicionalmente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 7 literal b) de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), la Gestora puede 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.

Monedas en que se celebrarán los Contratos de Arrendamiento

Dólares de los Estados Unidos de América.

Otras Políticas de Inversión

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

Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles

Se podrá efectuar con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El Costo Acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un 25% del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible. La Gestora o a quien esta designe podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones mayores a los establecidos en el párrafo anterior, siempre y cuando respondan a una necesidad de expansión o de resarcimiento de daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que esta haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:

1. Estado Actual del Inmueble;
2. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;

3. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
4. Fuentes de financiamiento;
5. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo
6. Permisos correspondientes; y
7. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.

Plazo para el cumplimiento de límites de cartera inmobiliaria

Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de 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. 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
4. y número mínimo de partícipes, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión; y
5. 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.

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 adquiera un inmueble recién construido;
- iv) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
- v) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
- vi) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y
- vii) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.

Previo a la adquisición de cualquier bien inmueble, la Gestora, en adición a los procedimientos descritos en el Reglamento Interno, deberá elaborar un estudio de mercado que se hará del conocimiento de la

Junta Directiva. Este estudio considerará, como mínimo, los siguientes aspectos:

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

Criterios Mínimos de los Inmuebles

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

la Gestora que administra el Fondo de Inversión, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para ese tipo de inmueble. La Gestora revelará el porcentaje que representa dicho canon de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.

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:

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

Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07

- i) **Límites con relación a los Activos del Fondo de Inversión:** El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que represente más del ochenta por ciento del activo del Fondo. El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del cincuenta por ciento del activo del Fondo.
- ii) **Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:** El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del treinta por

ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites 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.

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

	<p>vi) Plazos: Acorde con su perfil de inversión, el Fondo de Inversión invertirá los recursos en un portafolio de instrumentos cuyo plazo promedio ponderado no superará los cinco años. Esto incluye los recursos mantenidos en cuentas bancarias, depósitos y títulos valores. El plazo máximo al vencimiento de las inversiones de renta fija es de hasta siete (7) años.</p>
<p>Política de Endeudamiento:</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La Gestora podrá obtener financiamiento por medio de entidades nacionales y/o extranjeras, financieras y no financieras. Se podrán utilizar como garantía de los financiamientos, las hipotecas, líneas de crédito rotativas o revolventes, los fideicomisos de garantía, mientras sean exclusivos para este fin y cualquier otro mecanismo según lo permitido por la regulación aplicable.</p>
<p>Política de Liquidez</p>	<p>Instrumentos Financieros</p> <p>Por su naturaleza, el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES deberá mantener una liquidez mínima equivalente a a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00), se entenderá como liquidez sus recursos en caja, depósitos bancarios y en valores de alta liquidez y bajo riesgo. Para estos efectos, se entenderá que los valores de alta liquidez y bajo riesgo son los que cumplen con los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que los valores tengan plazo al vencimiento menor a 365 días. b) Que puedan ser recibidos como garantía en operaciones pasivas. c) Que su precio de mercado pueda ser obtenido a través de una o varias fuentes proveedoras de precio, un sistema de información Bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia, o que en su defecto pueda ser obtenido de una metodología previamente establecida u otra fuente confiable de precios; y d) También se considerarán líquidas las inversiones en Letras del Tesoro de El Salvador, emitidas por el Estado de El Salvador y los Certificados Negociables de Liquidez emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador. <p>Activos Inmobiliarios</p>

	<p>Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno; ii) Las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos para las que fueron adquiridas; y, iii) Los activos se podrán vender en caso de la liquidación del Fondo Inmobiliario o si así lo determina conveniente la Junta Directiva de la Gestora, de acuerdo con el Art. 31 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). <p>Política de Excesos de Inversión</p> <p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o ciento ochenta días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 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. <p>Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso, hasta que se regularice su situación.</p>
<p>Política de Distribución de Beneficios:</p>	<p>Periodicidad de Distribución</p> <p>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.</p> <p>Fecha de Corte</p> <p>Último día hábil de cada trimestre. Se reconocerán como trimestres el periodo de tiempo comprendido entre: i) 1 de enero al 31 de marzo, ii) 1 de</p>

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

Fecha de Pago de Beneficios

Hasta 30 días calendario una vez finalice cada trimestre.

Determinación de Monto de Distribución

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

Forma y Lugar de Pago

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

	<p>en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en Millenium Plaza, Nivel 9, Paseo Escalon, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.</p>
<p>Política de Valuación de las Inversiones del Fondo:</p>	<p>Al no contar con los servicios de un Agente Especializado en Valuación de Valores, Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., utilizará una metodología propia para la valuación, la cual de manera general utiliza los siguientes criterios: a) Las emisiones locales se valorarán, usando el criterio del valor presente. Se utilizará la última TIR (Tasa Interna de retorno) siguiendo criterios de homologación de los títulos valores, para descontar los flujos futuros a valor presente generados por las características de la emisión de interés. b) Las cuotas de los Fondos de Inversión Abiertos se valorarán obteniendo los valores de las cuotas publicados en la página web respectiva. c) En el caso de los títulos internacionales se usan los precios brindados por Bloomberg o en su defecto un Proveedor Internacional de Precios, tomando el BID del instrumento (precio limpio) al cierre de la sesión en el mercado internacional y se incorporan los intereses acumulados a la fecha de valoración correspondiente. Al ser autorizado un Agente Especializado en valuación de valores por la Superintendencia del sistema Financiero, la valuación de inversiones de valores locales será contratada a este Agente.</p>
<p>Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios:</p>	<p>La valoración de los inmuebles en que invierta el Fondo Inmobiliario deberá ser realizada de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Fondos de Inversión. Dicha valoración deberá considerar y detallar los equipos y bienes que constituyen parte integrante del inmueble valuado y estar acorde a lo dispuesto en las “Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27)”.</p> <p>Los valúos hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destinación, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble.</p> <p>La Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe.</p> <p>Los bienes inmuebles deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valuaciones. La Gestora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que para efectos de transparencia pondrá a disposición de los partícipes las valuaciones realizadas a los inmuebles.</p>

	<p>La periodicidad de la valuación de las inversiones de los inmuebles del Fondo Inmobiliario podrá darse en plazos menores, en casos debidamente justificados, tales como: cuando el Fondo realice emisiones posteriores y deba establecer precio de colocación de las cuotas, análisis de alternativas de venta de inmuebles, calamidad pública, terremotos o situaciones que, a juicio de la Gestora, pudieran causar un grave perjuicio a los partícipes. La valuación a que se refiere lo anterior deberá realizarse dentro de los primeros treinta días hábiles después de ocurrido el hecho. Otras circunstancias de valúos serán evaluadas por la Junta Directiva, como, por ejemplo, pero sin estar limitado a, posibles remodelaciones, mejoras, ampliaciones y cualquier otro evento que pudiese impactar el valor del inmueble.</p>
<p>Política de Aumentos y Disminuciones de Capital:</p>	<p>Patrimonio mínimo</p> <p>De acuerdo con el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de Cuatrocientos 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.</p> <p>Políticas de Aumento de Capital</p> <p>En un mismo Fondo podrá haber más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión, adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.</p> <p>Para la determinación del precio de colocación de las emisiones siguientes a la primera se deberá dar a los partícipes la información amplia y razonada acerca de los elementos de valoración de las cuotas de participación, sustentada por lo menos, en dos informes de expertos independientes conocedores de la materia; los informes deberán estar a disposición de los partícipes con cinco días de anticipación a la Asamblea que deba aprobar las características de la respectiva emisión. Los honorarios de los expertos serán pagados con cargo al Fondo. Los partícipes tendrán derecho a un período de opción preferente para suscribir cuotas de participación de aumento de capital del Fondo, las cuales les deberán ser ofrecidas como mínimo una vez, a prorrata de las cuotas de participación que posean. Este derecho es esencialmente renunciable y transferible.</p> <p>En el caso que la Gestora o sus mandatarias coloquen las emisiones, el precio de colocación durante el período de suscripción de las cuotas de participación se actualizará diariamente en la forma que se establezca en la respectiva emisión. En todo caso, fuera del período de opción</p>

preferente, el precio no podrá ser inferior al determinado para el período de opción preferente respectivo, ni al que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación pagadas, correspondientes ambos al día inmediato anterior al de la fecha de cálculo.

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

Proceso para el Aumento de Capital del Fondo de Inversión de conformidad al Artículo 71 y 72 de la Ley de Fondos de Inversión

No	Proceso	Responsable
1.	Determinación del precio de colocación de las nuevas cuotas de participación, y los efectos que genere la emisión en el Fondo de Inversión	Administrador de Inversiones
2.	Comunicación con la Junta Directiva sobre la posibilidad del aumento de capital	Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión
3.	Autorización de la Junta Directiva para el Aumento de Capital del Fondo de Inversión	Junta Directiva
4.	Elaboración de informes técnicos sobre la valoración de cuotas de participación que determine el precio de colocación de la nueva emisión	Administrador de Inversiones
5.	Aprobación de la Asamblea Extraordinaria de partícipes de la nueva emisión de cuotas de participación	Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión
6.	Asignación de cuotas para partícipes en período preferente	Administrador de Inversiones
7.	Comunicación con el mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria	Administrador de Inversiones

Políticas de Disminución de Capital

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

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

a) Para restituir a sus partícipes durante la vigencia del Fondo la proporción que les corresponde en la disminución del capital; sin perjuicio de ello, éstos podrán incrementar equitativamente su derecho a la restitución del valor de las cuotas de participación, cuando otros no lo ejerzan; y,

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

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

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

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

No Proceso

Responsable

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estimación del valor cuota, el plazo estimado del ejercicio y fecha de pago. Administrador de Inversiones <hr/> 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 <hr/> 3. Autorización de la Junta Directiva Junta Directiva <hr/> 4. Aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes, sobre el acuerdo, plazo y fecha de pago. Administrador de Inversiones <hr/> 5. Comunicación con el mercado por medio de un aviso de periódico sobre los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria. Administrador de Inversiones
<p>Condiciones en la que se Considera Fallida una Emisión:</p>	<p>Se entenderá que una emisión se encuentra fallida, siempre que, habiéndose establecido condiciones a cumplirse dentro de un determinado plazo, éstas no se hubieren cumplido. En caso de que la suscripción y pago de cuotas de participación de la emisión resultare fallida según las condiciones de la emisión, la respectiva suscripción y pago quedarán sin efecto. Los aportes en dinero que se hubieren efectuado en cuotas de participación de una emisión declarada fallida deberán ser devueltos a los respectivos partícipes, valorizándose las cuotas de participación a un valor no inferior al que resulte de dividir el patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación efectivamente pagadas; el plazo de devolución no podrá extenderse más allá de diez días de concluido el período de suscripción de cuotas de participación. Durante el plazo de colocación de las cuotas de participación y mientras la emisión pueda resultar fallida, los aportes en dinero que se hayan aportado al Fondo sólo podrán invertirse en valores de alta liquidez y bajo riesgo o depositarse en Bancos domiciliados en El Salvador, El Banco Central, mediante normas técnicas, establecerá los criterios que debe cumplir un instrumento para ser considerado de alta liquidez y bajo riesgo. Para emisiones posteriores, se aplicará el artículo 66 de la Ley de Fondos de Inversión respecto al tratamiento de las emisiones fallidas, excepto lo referente al cálculo para la devolución de los aportes en dinero.</p>
<p>Procedimiento para la Ejecución de Garantía:</p>	<p>En caso de que la Gestora haya incumplido las obligaciones a las que está sujeta en la administración de los Fondos de Inversión, los partícipes a los que dicho incumplimiento haya causado perjuicio económico deberán acercarse a la Gestora a presentar su reclamo, a fin de buscar una respuesta al mismo. La Gestora procurará en todo momento la comunicación directa con los partícipes a fin de buscar una solución a los reclamos que éstos le presenten. Una vez se agote la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo de los partícipes ante la Gestora sin lograrse un arreglo, los partícipes a los que el incumplimiento de las obligaciones de la Gestora les haya producido un perjuicio económico, podrán dirigirse directamente al Representante de los Beneficiarios de la Garantía, en su calidad antes relacionada podrá requerir que esta garantía</p>

	<p>se haga efectiva al determinarse por resolución razonada que la Gestora ha incurrido en alguna de las causales antes detalladas. De acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Fondos de Inversión, y sin perjuicio de la ejecución definitiva de la Fianza, el Superintendente del Sistema Financiero podrá adoptar por medio de resolución razonada, la ejecución provisional de la garantía como medida cautelar, en el evento que los intereses de los partícipes así lo requiriesen.</p>
<p>Comisiones a cobrar por la Gestora (Comisión por Administración, Comisión por):</p>	<p>Son los gastos concernientes al proceso de administración del Fondo por parte de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión. La Comisión por administración es la comisión que la Gestora cobrará al FONDO DE INVERSIÓN CERRADO 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).</p> <p>La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS PUNTO VEINTISÉIS POR CIENTO (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 (www.hencorpgestora.com).</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> <p>La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un UNO 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el partícipe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será realizado por la Gestora al momento de remitir al Partícipe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.</p>
<p>Razones Literales:</p>	<p>El prospecto de colocación del Fondo contendrá impresas las siguientes razones literales: "El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES ha sido inscrito en el Registro</p>

	<p>Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas y opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos.” “Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para un Fondo de Inversión son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos” y sujeto a los demás términos y condiciones establecidas en los documentos del Fondo de Inversión.</p>
--	---

8. Causas que originen el Derecho a Retiro.

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

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

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

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

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

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

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

9. Casa designada para la colocación de cuotas de participación

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

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

NIT: 0614-301291-103-0

Domicilio: La Libertad

Inscripción en Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-9/92 el 31 de marzo de 1992

Autorización de la Superintendencia del Sistema de Valores en sesión JD-32/95 en fecha 21 de junio de 1995

Número de Asiento Registral: CB-0018-1995

10. Información de la Gestora

Nombre de la Gestora Administradora del Fondo:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.
Página Web:	www.hencorpgestora.com
Correo Electrónico:	atencionalparticipe@hencorp.com
Teléfono:	(503) 2500 – 6900
NIT:	0614-160721-106-4
Dirección:	Las oficinas de la Gestora se encuentran ubicadas en Edificio D'Corá, Anexo 2, Boulevard Orden de Malta y Calle el Boquerón, Urbanización Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Autorizaciones:	<p>Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A fue inscrita en el Registro de Comercio el día veintiocho de julio de dos mil veintiuno.</p> <p>Número: 27 Libro: 4419 del Registro de Sociedades Folios: 101 al 120.</p> <p>Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., ha sido autorizada para operar según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero emitida en sesión CD-08/2022 de fecha 18 de febrero de 2022, inscrita bajo el asiento registral número GE-0001-2022.</p> <p>A la fecha no existe información relevante acerca de la Gestora, ni tiene pendientes litigios promovidos en su contra, ni sentencias condenatorias de pago.</p>

10.1 Nómina de Accionistas

Nombre o Razón Social	Porcentaje de Participación Social
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	0.01%
Hencorp G Holding, S. de R.L.	99.99%

10.2 Nómina de Junta Directiva

NÓMINA DE JUNTA DIRECTIVA	
Victor Manuel Henríquez	Director Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Director Secretario
Ezequiel Freylejer	Primer Director
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Director Suplente
Francisco José Santa Cruz Pacheco Villalta	Director Suplente
José Alejandro Carrero Rodríguez	Director Suplente

La Junta Directiva ha sido electa para un período de cinco años a partir de su inscripción en el Registro de Comercio, la cual fue el día dos de mayo de dos mil veinticinco bajo el Número 531 del Libro 4915 del Registro de Sociedades. Actualmente el licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre funge como Director Presidente, según Certificación de Punto de Acta de Llamamiento a cubrir Vacante Temporal del Director Presidente de Junta Directiva, emitida por el Secretario de la Junta Directiva el día trece del mes de mayo de dos mil veinticinco, e inscrita en el Registro de Comercio al número TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS del libro CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS del Registro de Sociedades el día catorce de mayo de dos mil veinticinco.

10.3 Currículum Vitae de los Miembros Junta Directiva

Victor Manuel Henriquez

Cuenta con más de 29 años de experiencia en mercados financieros, con especialización en operaciones y estructuras financieras de commodities. Graduado con grado Bachelor of Science, de la Southern Methodist University. Actualmente es parte del Directorio de Hencorp, ha sido Director de la División de Mercados Emergentes de Macquarie Bank, así como Corredor de Productos Financieros de Paine Webber y Director de Calvo Fund.

Eduardo Arturo Alfaro Barillas

Cuenta con más de 22 años de experiencia en el mercado de valores y bancario de El Salvador y de la región Centroamericana. Graduado con grado de ingeniería mecánica de la Universidad de Pennsylvania, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín. Actualmente se desempeña también como Director de la junta directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador.

Ezequiel Freylejer

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de bancos de inversión, administración de portafolios y estrategia corporativa. Graduado de grado de Licenciatura en Economía, de la Universidad de Buenos Aires en Argentina, con un MBA (Maestría en Administración de Empresas) de la Leonard N. Stern School of Business de la Universidad de Nueva York. Actualmente, es CEO de Altio Capital en los Estados Unidos.

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

Cuenta con más de 10 años de experiencia en finanzas corporativas, mercado bancario y bursátil. Graduado con honores de la Licenciatura en Economía y Negocios de la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN), y de la Maestría en Métodos Cuantitativos en Economía Financiera de la Universidad de Oklahoma. Actualmente es parte del Consejo de Gerentes Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, en la cual funge como Gerente de Estructuración de Emisiones, y como Gerente General de Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Además, es catedrático de finanzas corporativas I y II para las carreras de Economía y Negocios, e Ingeniería de Negocios de la ESEN, candidato al programa Chartered Financial Analyst (CFA) Nivel II 2019, y fue becario Fulbright del periodo 2009 al 2011.

Francisco José Santa Cruz Pacheco Villalta

Cuenta con más de 10 años de experiencia en economía y finanzas. Graduado con excelencia en Administración de Empresas por la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas de El Salvador, estudio una Maestría en Dirección Financiera de la Universidad Complutense de Madrid, España. Asimismo, ha ocupado diferentes cargos en empresas privadas y del Estado de El Salvador; ha participado como delegado y expositor en múltiples foros regionales de diferentes áreas de comercio internacional y finanzas.

José Alejandro Carrero Rodríguez

Cuenta con más de 10 años de experiencia en alta dirección financiera y liderazgo estratégico en el sector financiero. Graduado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) con grado de Licenciatura en Economía, cuenta con una Maestría en Administración Financiera de la Universidad APEC.

10.4 Nómina de Principales Ejecutivos

PRINCIPALES EJECUTIVOS

Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Alicia Concepción Manzano de Tigüin

Gerente General
 Administrador de Inversiones

10.5 Información Relevante

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

10.6 Grupo Empresarial

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

11. Clasificación de Riesgo

El presente Fondo cuenta con clasificación de Riesgo, la cual se anexa al presente prospecto en Anexo 1 y se encuentra publicada en el sitio Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com), junto con la denominación de la sociedad clasificadora de riesgo.

Clasificación de Riesgo del Fondo	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES
Nombre de la Clasificadora de Riesgo	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Clasificación Asignada	Riesgo Integral: sv2-f; Riesgo Fundamental: svA; Riesgo de Mercado: sv2-; Riesgo Fiduciario svAAf.
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, 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 ⁱ . 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.

12. Registro de Partícipes.

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., mediante sus aplicativos, llevara el debido Registro de partícipes, donde tenga como mínimo lo establecido en el Art. 36 y 37, de las Normas Técnicas para la Autorización de Constitución, Inicio de Operaciones, Registro y Gestión de Operaciones de las Gestoras de Fondos de Inversión NDMC-02.

13. Factores de Riesgo y Prácticas y Políticas del Fondo en Materia de Gestión de Riesgos

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, perturbar el valor de la cartera de inversiones, generar un rendimiento menor al esperado, o inclusive causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

Políticas de la Gestora en materia de Gestión de Riesgo de Crédito y Riesgo de Contraparte

Para la gestión del Riesgo de Crédito y del Riesgo de Contraparte, la Gestora cuenta con las siguientes políticas, las cuales resultan aplicables al Fondo y se encuentran desarrolladas en el Manual de Gestión Integral de Riesgos de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., en el apartado 8. Gestión por tipo de riesgos.

Ahora bien, los principales riesgos asociados son:

13.1 Riesgo de Liquidez

Definición

Este riesgo se relaciona directamente con la liquidez necesaria para cumplir con las obligaciones contractuales que adquiera el Fondo. Estas obligaciones pueden ser necesidades transitorias de liquidez del Fondo, el pago de obligaciones contractuales o liquidez necesaria para realizar operaciones de mantenimiento o reparaciones en los inmuebles a adquirir. Adicionalmente, es el riesgo del incumplimiento de la Política de Liquidez del Fondo, en donde se establece que la liquidez mínima del Fondo será equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00).

Identificación

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

Factores operativos:

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

Factores financieros:

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

Evaluación

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

Mitigación

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

Seguimiento

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

Comunicación

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

13.2 Riesgo de Financiamiento

Definición

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

Identificación

Entre estos riesgos se identifican los siguientes:

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

Evaluación

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

La Gestora deberá revisar que las deudas del Fondo Inmobiliario no excedan dos veces su patrimonio.

Mitigación

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

Seguimiento

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

Comunicación

Mensualmente, se calculará el ratio de deuda con relación al patrimonio.

13.3 Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

Definición

El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles construidos en un Fondo de Inversión Inmobiliario se refiere a la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran daños, no cumplan con las condiciones acordadas en los contratos de arrendamiento, o experimenten un deterioro que afecte su valor y viabilidad de uso, esto una vez haya terminado su construcción. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.

Identificación

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

- Deterioro por el uso normal o por falta de mantenimiento.

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

Evaluación

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

Mitigación

- Inspecciones regulares: Realizar inspecciones anuales o a solicitud de la Gestora para identificar cualquier signo de deterioro, daños estructurales o necesidad de adecuaciones o mejoras.
- Mantenimiento preventivo: Implementar un programa de mantenimiento preventivo que incluya labores regulares de limpieza, reparaciones menores y seguimiento de los sistemas y equipos en los inmuebles cuando sea necesario.
- Reservas para contingencias: Establecer reservas financieras adecuadas para hacer frente a los gastos imprevistos relacionados con el deterioro, reparaciones o adecuaciones necesarias en los inmuebles.

Seguimiento

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

Comunicación

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

13.4 Riesgo de Contraparte en Actividades Inmobiliarias

Definición

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

Identificación

Los principales factores que contribuyen al riesgo de contraparte son:

Arrendatarios:

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

Compradores de los inmuebles del Fondo:

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

Proveedores y contratistas:

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

Evaluación

La evaluación de riesgos de contraparte incluye lo siguiente:

En el caso de personas jurídicas:

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

En el caso de personas naturales:

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

Mitigación

Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas:

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

Seguimiento

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

Comunicación

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

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

Definición

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

Identificación

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

Evaluación

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

Mitigación

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

Seguimiento

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

Comunicación

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

13.6 Riesgo de Siniestro

Definición

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

Identificación

Entre los principales riesgos de siniestros se incluyen:

1) Naturales

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

2) Humanos

- a. Incendios provocados o accidentales
- b. Accidentes con vehículos
- c. Caídas de aviones y objetos desprendidos de estos

- d. Explosiones
 - e. Actos Terroristas
 - f. Huelgas
 - g. Vandalismo
 - h. Robos
- 3) Otros riesgos específicos
- a. Defectos de construcción
 - b. Fallos estructurales derivados del desgaste o mantenimiento inadecuado

Evaluación

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

Mitigación

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

- **Seguros adecuados:** Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles.
- **Mantenimiento de registros:** Mantener un registro actualizado de los activos, incluyendo documentación fotográfica, descripciones detalladas y peritajes anuales, para facilitar el proceso de reclamación en caso de siniestros.

El Procedimiento de Contratación de Seguros está establecido en el Manual de Procedimientos y Políticas del Fondo. El Fondo realizará las Gestiones para la contratación de seguros los cuales estarán cubiertos por una póliza de seguros para resguardar el valor de dichos activos, los cuales suscribirán los seguros que estime convenientes para la protección de los inmuebles que pertenezca al Fondo.

Seguimiento

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

Comunicación

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

13.7 Riesgo de Precio

Definición

El riesgo de precio se define como la posibilidad de que el valor de los inmuebles en la cartera del fondo fluctúe negativamente debido a cambios en las condiciones del mercado. Estos cambios en el precio de los instrumentos

pueden presentarse como resultado de, por ejemplo, variaciones en las tasas de interés de mercado, cambios sociodemográficos que afecten la plusvalía de la zona, crisis sistémicas a nivel mundial.

Identificación

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

Macroeconómicos:

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

Sociodemográficos

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

Factores específicos del mercado inmobiliario

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

Eventos imprevistos:

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

Evaluación

Previo a que la Gestora adquiera un inmueble, esta se encargara de gestionar un Estudio Mercado del Inmueble a adquirir por el Fondo, detallando cada uno de los factores que podrían afectar negativamente en el precio de los inmuebles.

Mitigación

- Diversificación de la cartera: Mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Los límites de concentración y política de diversificación de la cartera inmobiliaria se establecen en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo.
- Perspectiva del potencial de crecimiento: Considerar cuidadosamente el potencial de crecimiento de cada inmueble considerado para la adquisición, teniendo en cuenta factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona.
- Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma.

Seguimiento

Monitorear de manera constante los cambios en los precios de mercado y evaluar periódicamente el valor de los inmuebles en la cartera del fondo para tomar decisiones informadas sobre la compra, venta o retención de activos.

Comunicación

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

13.8 Riesgo de Desocupación

Definición

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

La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión Inmobiliario, que puede materializarse como resultado, entre otros factores.

Identificación

Períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios

Evaluación

Evaluar la demanda de inmuebles en las ubicaciones y segmentos de mercado correspondientes. Esto permite identificar las áreas con mayor demanda y ajustar la estrategia de adquisición y promoción de inmuebles en consecuencia.

Mitigación

- Estrategias de marketing y promoción: Implementar estrategias de marketing efectivas para atraer y retener inquilinos, incluyendo la promoción adecuada de los inmuebles, el establecimiento de precios competitivos y la creación de incentivos para la ocupación rápida.
- Gestión de relaciones con inquilinos: Establecer políticas y prácticas para mantener una buena relación con los inquilinos, ofreciendo un servicio al cliente de calidad, atendiendo de manera oportuna sus necesidades y resolviendo cualquier problema o conflicto de manera efectiva.
- Reservas de contingencia: Mantener reservas financieras para hacer frente a posibles períodos de desocupación y cubrir los gastos asociados, como los pagos de servicios públicos y el mantenimiento básico.
- Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta, realizada anualmente.

Seguimiento

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

Comunicación

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

13.9 Riesgo de Crédito

Definición

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

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

Identificación

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

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

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

1. Situación financiera del emisor
2. Sector económico al que pertenece
3. Calificaciones de riesgo mínimas
4. Trayectoria empresarial
5. Respaldo del grupo económico al que pertenece
6. Solvencia moral y/o reputacional

Exposición

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

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

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

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

Seguimiento y Control

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

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

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

Definición

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

Identificación

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

Evaluación

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

Mitigación

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

Seguimiento

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

Comunicación

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

14. Tratamiento de Aporte con Inmuebles

14.1 Condiciones para la recepción de aportes

1. El aportante del inmueble debe presentar por escrito solicitud de aportación del inmueble, indicando el precio al cual desea aportarlo y una descripción detallada del mismo, así como la solvencia de la Administración Tributaria del dueño del inmueble y cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explica el valor propuesto;
2. Previo a la aceptación del bien inmueble, la Gestora deberá:
 - a. Verificar la información que presente el aportante del inmueble a dar en aporte, para efectos que se cumpla con lo dispuesto en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; dejando para dichos efectos, constancia del trabajo realizado; y
 - b. Asegurarse de que el inmueble a recibir en aporte no presente problemas que no permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.
3. Que el bien inmueble objeto del aporte reúna las condiciones que para el efecto se hayan fijado en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; y
4. Para efectos de determinar el valor del inmueble, la Gestora contratará dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia. Los costos de los valúos del inmueble serán asumidos por el aportante previo a la realización de la misma. La Gestora tomará como referencia el menor de los valúos para la recepción del inmueble como aporte.
5. La Junta Directiva de la Gestora se reserva el derecho de la aceptación del bien inmueble en concepto de aporte.

14.2 Limitaciones para la transferencia de inmuebles

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

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

El aporte de inmuebles deberá cumplir con la política de inversión del Fondo como condición de la transferencia de cuotas de los aportes.

Adicionalmente, el aporte no podrá exceder el 30% de las participaciones del fondo inmobiliario como limitante a la transferencia de cuotas de los aportantes.

15. Información a entregar al Partícipe

La Gestora proveerá a los partícipes con la siguiente información:

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

Asimismo, estará a su disposición la siguiente información:

Periodicidad	Información	Medio
Diaria	Valor cuota	Página Web
	Comisiones de la Gestora	
	Gastos Cargados al Fondo	
Mensual	Composición del Fondo	Página Web
	Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	
Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico
Mensual	Informe Mensual ⁴	Página Web
	Informe de Clasificación de Riesgo	Página Web
	Estados Financieros Auditados Semestrales	Periódico de circulación nacional
Anual	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web
		Periódico de circulación nacional
Anual	Informe Anual ⁵	Página Web
Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web
		Correo Electrónico

16. Procedimiento a seguir en caso de acción judicial en contra de la Gestora

Cualquier conflicto que surja entre la Gestora, el Fondo, o los partícipes, podrá ser sometido al conocimiento de los tribunales de San Salvador, lo cual es expresamente aceptado por las mismas; así como por los medios alternos de solución de conflictos, tales como conciliación, mediación y/o arbitraje, en caso de que se defina esta instancia por las partes.

17. 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

⁴ 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).

⁵ El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 57 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

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).

La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS PUNTO VEINTISÉIS PORCIENTO (2.26%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

La Gestora tendrá discreción sobre esta comisión, respetando los límites establecidos en el párrafo anterior, teniendo el partícipe como notificación, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley de Fondos de Inversión, la publicación del respectivo hecho relevante del Fondo en el sitio web de la Gestora (www.hencorpgestora.com). Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.26% nominal anual, la Gestora deberá solicitar autorización al Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero para modificar este apartado. Posterior a tener la autorización, se deberá realizar la respectiva comunicación al partícipe de acuerdo con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un UNO POR CIENTO (1.00%), monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Partícipe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será realizado por la Gestora al momento de remitir al Partícipe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

18. Gastos con Cargo al Fondo y al Partícipe

Son con cargo al Fondo de Inversión los gastos siguientes:

a) Auditorías Externas y Fiscal (*Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, provisionado diariamente*).

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

La Gestora nombrará al Auditor Externo y Fiscal, según corresponda, para el Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties, el cual deberá estar registrado en la SSF y cumplir con los requerimientos mínimos de auditoría, según la Ley del Mercado de Valores.

b) Servicios de Clasificación de Riesgos (*Mínimo US\$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente por Clasificación de Riesgo*).

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

El Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties contará con al menos una clasificación que refleje los riesgos de los activos de este y de las operaciones que realice, así como la calidad de administración de la Gestora.

c) Comisiones de Corretaje Bursátil (*En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador*).

Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. <https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>, las

comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Estos serán pagados al momento de ocurrencia.

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

Son los gastos relativos a la inscripción y presentación de la emisión que incurre el Fondo en el proceso de realización de constitución del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Este será pagadero una vez en la constitución del Fondo.

e) Costos de Inscripción del Emisor y Renovación Anual del Emisor (*En función de las comisiones publicadas por la Bolsa de Valores de El Salvador*).

Son los gastos relativos a la inscripción y renovación anual del emisor en la que incurre el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Los costos de inscripción y renovación anual de emisor de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. <https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>. Este será pagadero de forma anual, provisionado diariamente durante el período que cubra la inscripción o renovación.

f) 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).

La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un DOS PUNTO VEINTISÉIS PORCIENTO (2.26%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

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

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior al 2.26% nominal anual, la Gestora deberá solicitar autorización al Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero para modificar este apartado. Posterior a tener la autorización, se deberá realizar la respectiva comunicación al partícipe de acuerdo con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un UNO 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 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.

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

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

Los cargos por servicio de custodio se apegarán a lo establecido por la Central de Depósito de Valores, tanto en lo referente al porcentaje, volumen en custodia, así como a las entradas y salidas de títulos, vencimientos de capital, pago de intereses, transferencias y demás servicios asociados a la custodia. Esta comisión se pagará sobre el servicio de custodia que se realice de acuerdo con las comisiones publicadas por la Central de Depósito de Valores de Valores. Las comisiones de CEDEVAL se encuentran vigentes en la página web de CEDEVAL. <https://www.cedeval.com/comisiones/> Estos serán pagados al momento de ocurrencia.

h) Seguros de los inmuebles que componen el portafolio de Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión (En función del precio del inmueble, uso de los activos y vida útil)

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

Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurado en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, y amortizados durante el plazo de vigencia del mismo.

i) Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos Relevantes (Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, pagados al momento de ocurrencia).

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

El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información que de conformidad al Reglamento Interno y su Extracto se considere como hecho relevante, con la periodicidad indicada en el Art. 5 de la Norma Técnica para la Remisión y Divulgación de Información de los Fondos de Inversión, NDMC-13. El pago de la publicación de los Estados Financieros se realizará de conformidad con los servicios contratados por la Gestora a las entidades que brindan esos servicios.

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

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

k) Valoración de Activos Financieros (Mínimo US\$5,000 anuales, pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente durante el plazo de vigencia del contrato finado con el proveedor de precios).

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

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

l) Valoración de Activos Inmobiliarios *(Mínimo US\$5,000 anuales, amortizados diariamente durante el plazo de un año contado a partir de la fecha del pago del valúo).*

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

La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, amortizados diariamente durante el plazo de un año contado a partir de la fecha del pago del valúo.

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

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

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

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

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

Son los gastos producidos por la remodelación y ampliación de los inmuebles que conforman el portafolio de activos del Fondo de Inversión. La periodicidad de este gasto dependerá del estado de los inmuebles del Fondo, estos serán provisionados diariamente durante el plazo que tome la remodelación y/o ampliación de los inmuebles.

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

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

q) Gastos de organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes. *(Mínimo US\$ 1,500.00 anuales, pagados al momento de ocurrencia con una periodicidad mínima anual)*

Son los gastos originados por la reunión anual de la Asamblea de Partícipes y/o aquellas que sean de carácter extraordinario según la normativa vigente. Estos se pagarán al momento de ocurrencia con una periodicidad mínima anual.

r) Gastos Legales. *(Mínimo US\$ 3,000.00 Anuales, pagados al momento de ocurrencia)*

Gastos originados por las actividades legales en las que haya que incurrir por las actividades propias del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Como por ejemplo, pero sin estar limitados, la suscripción de contratos de arrendamiento, contratos de compraventa, cesión de contratos de arrendamiento y cualquier otro documento que permita al Fondo comprar, vender y arrendar los inmuebles. Pagados en el momento de ocurrencia, sin una periodicidad mínima establecida.

s) Gasto por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario *(En función de los contratos de crédito suscritos con las Instituciones con los que se tramite el financiamiento)*

Son los gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria. Pagados según el Contrato de Financiamiento firmado con la Sociedad Acreedora.

t) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y de Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)⁶ *(Mínimo US\$ 1,000.00 anuales).*

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

Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES: publicidad dirigida a posibles arrendantes de los Activos Inmobiliarios, posibles compradores de los Activos Inmobiliarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶ Los activos inmobiliarios en los que puede potencialmente invertir este Fondo requieren gastos de publicidad y comercialización para arrendarlos en caso estén vacantes y venderlos en caso sea beneficioso rentabilizar de esta forma.

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

19. Régimen Tributario

19.1 Régimen Tributario del Fondo

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados están excluidos de la calidad de contribuyentes del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de servicios, del pago del Impuesto sobre la Renta y de cualquier otra clase de impuestos, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal. No obstante, los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios tendrán el carácter de contribuyente para el fin de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios.

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

Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Inversión, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones. No obstante, lo anterior, la Gestora está obligada a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta por ejercicio o período impositivo de cada Fondo de Inversión que administre.

19.2 Régimen Tributario de los Participes

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

Todos los ingresos, réditos o ganancias provenientes de Cuotas de Participación en el Fondo obtenidos por los partícipes estarán sujetos al tratamiento tributario aplicable de conformidad a la Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley de Fondos de Inversión y demás leyes aplicables. En los casos en que los ingresos que se perciban provengan de inversiones en valores exentos del pago del Impuesto sobre la Renta, ese ingreso, rédito o ganancia estará igualmente exento.

El Impuesto sobre la Renta será aplicado al momento en que la Casa de Corredores de Bolsa realice cualquier pago al Partícipe, de conformidad con la ley

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

20. Información a los partícipes.

Una vez el cliente adquiere la calidad de partícipe, efectuando su primera suscripción en el Fondo de Inversión, la Gestora deberá entregarle ya sea de forma física o digital los siguientes documentos:

- a. Reglamento Interno del Fondo y su extracto;
- b. Estados de Cuenta mensuales generados vía electrónica o a través de canales de atención establecidos por las entidades comercializadoras del Fondo de Inversión;
- c. Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo y su extracto; y,
- d. Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación;

Una vez entregados dichos documentos, el cliente deberá firmar una constancia donde se exprese que recibió la documentación detallada con anterioridad.

La Gestora de Fondos, pondrá a disposición de los inversionistas, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la inversión en el Fondo de Inversión, para lo cual mantendrá en su sitio Web www.hencorgestora.com la siguiente información para consulta de los inversionistas:

DOCUMENTO	PERIODICIDAD
Informe que contenga: Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, rendimientos	Publicación Diaria
Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Publicación Mensual
Composición del Fondo	Publicación Mensual
Estado de Cuenta	Envió Mensual
Informe de Clasificación de Riesgo	Publicación Semestral
Estados Financieros semestrales auditados del Fondo	Publicación Semestral
Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y sus Fondos	Publicación Anual
Reglamento Interno del Fondo de Inversión y su extracto	Publicación Permanente
Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su extracto	Publicación Permanente
Modificaciones al Reglamento Interno, Prospecto y Contrato	Cuando se aprueben
Hechos Relevantes	Cuando ocurran
Propiedad de Acciones de Entidades en las cuales Circunstancialmente el Fondo sea Controlador	Cuando Ocurran

20.1 Derechos de los Partícipes

La participación en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES confiere al partícipe los siguientes derechos:

- El derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. Las ganancias o pérdidas se verán reflejadas en el precio de las participaciones, las cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno.
- El Partícipe puede realizar suscripciones de cuotas de participación que posea en el Fondo cuando lo desee, siempre que esté de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos para ello.
- Recibir mensualmente un estado de cuenta que muestre su participación dentro del Fondo, rentabilidad generada y comisiones pagadas.
- Tener acceso a la información que la Gestora publicará, especialmente la indicada en la sección 20 de este Prospecto.
- Conocer información esencial o hechos relevantes de la Gestora o del Fondo, la cual se detalla en la sección 20 de este Prospecto; para lo cual la Gestora publicará en su página Web (www.hencorpgestora.com) un comunicado destacado de información esencial o hechos relevantes y lo mantendrá a disposición del partícipe en sus oficinas. Dicha información estará disponible a más tardar el día hábil siguiente de ocurrido el hecho o de la fecha en que dicha información o hecho sea del conocimiento de la Gestora. Asimismo, la Gestora publicará mensualmente un informe mensual, que incluirá el valor del patrimonio del fondo y las estructuras agregadas de las inversiones de este; dentro de los cinco días hábiles siguientes del mes que se está informando.
- Solicitar responsabilidades a la Gestora y/o a la Entidad Depositaria de Valores por el incumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias.
- Los demás derechos establecidos en el contrato de suscripción de cuotas de participación, leyes y normas vigentes.

20.2 Obligaciones de los Partícipes

El partícipe deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- El Partícipe se encuentra en la obligación de informar a La Gestora sobre cambios efectuados en su información personal y que sean relevantes para la relación que existe con La Gestora. Por ejemplo: cambios de domicilio, cambios de número de teléfono, cambios de correo electrónico, etc.
- Las demás obligaciones establecidas en el contrato de suscripción de cuotas de participación, leyes y normas vigentes.

20.3 Lugares para obtener información de la Gestora y del Fondo

Mensualmente, la Gestora pondrá a disposición de los partícipes, un estado de cuenta que muestre la participación dentro del Fondo, rentabilidad generada y comisiones pagadas, el cual podrá ser remitido vía correo electrónico o por correspondencia a la dirección registrada por el partícipe; de acuerdo con lo indicado por este en el formulario de vinculación.

La Gestora pondrá a disposición de sus partícipes, toda la información necesaria para la adecuada comprensión de su inversión en el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES. Para cumplir ese objetivo, la Gestora mantendrá en su sitio web (www.hencorpgestora.com) la siguiente información para consulta:

- a) El Reglamento Interno junto con sus modificaciones en caso de que existiesen;
- b) Valor cuota del Fondo del último cierre contable y el histórico de los últimos dos años;
- c) Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES
- d) Ficha técnica del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES;
- e) Informe de calificación del Fondo Rentabilidad del Fondo;
- f) Estados Financieros y sus notas; y
- g) Otra información que la Sociedad Gestora considere relevante.

Al momento de la asesoría y vinculación de un partícipe, se dejará constancia de entrega de la copia física o electrónica del Reglamento Interno del Fondo, Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo y sus extractos, junto con la aceptación y comprensión de la información entregada.

El mecanismo para informar al partícipe sobre todos aquellos hechos relevantes que puedan afectar sus inversiones se publicará en la página Web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).

20.4 Calidad del partícipe

La calidad del partícipe se pierde cuando se negocian en una Bolsa la totalidad de las cuotas que mantenía en el Fondo y se hayan realizado las transferencias contables de acuerdo con Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

21 Información Relevante.

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

Anexo 1 – Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES

Comité No. 198/2025	
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024	Fecha de comité: 29 de agosto de 2025
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Fondos de Inversión / El Salvador
Equipo de Análisis	
Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com	Adrián Pérez aperez@ratingspcr.com (+503) 2266-9471
HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	60-34
Fecha de comité	29/08/2025
Riesgo Integral	sv 2-f
Riesgo Fundamental	sv A
Riesgo de Mercado	sv 2-
Riesgo Fiduciario	sv AAF
Perspectiva	Estable

Significado de la clasificación

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

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

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

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

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

Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita.

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

Racionalidad

En Comité de Clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió asignar las calificaciones **sv2-f** al Riesgo Integral, **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.

Perspectiva

Estable

www.ratingspcr.com

Resumen Ejecutivo

- **Objeto de inversión y perfil de riesgo moderado.** El fondo tiene como objeto de inversión con el objetivo de generar rentabilidad a los participantes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. Todas las inversiones deben cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno del fondo. Está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y en el Mercado Inmobiliario.
- **Eficaz estructura de gobierno corporativo.** La calificadora considera que Hencorp Gestora de Fondos de Inversión cuenta con una estructura de gobierno corporativo sólida, enfocada en la transparencia y el cumplimiento normativo. Está integrada por profesionales altamente capacitados y con experiencia relevante, garantizando operaciones éticas y eficientes; es parte de Hencorp G Holding, S. de R.L., tenedora de acciones con sede en Panamá. A diciembre de 2024, maneja el 50.5% del patrimonio de fondos salvadoreños, posicionándose como la primera en gestión total y segunda en fondos inmobiliarios con el 19.8% del mercado.
- **Diversificación de portafolio proyectado buena.** PCR considera que los factores de protección derivados de la calidad esperada de los activos del portafolio serán elevados en el corto y mediano plazo. El portafolio proyectado del fondo mantiene una adecuada diversificación en 23 locales comerciales. La mayor participación individual por inmueble asciende al 12.8% del total del portafolio. Se estima que el CAP Rate promedio de los 23 inmuebles se ubique en torno al 10.0% anual.
- **Controles y supervisión del riesgo de mercado adecuados.** PCR califica el riesgo de mercado del fondo como moderado, en línea con su perfil. Para gestionar el riesgo de mercado, la gestora buscará mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Además, para la adquisición de los inmuebles se tomará en cuenta las perspectivas del potencial de crecimiento, considerando factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona. Finalmente, se harán evaluaciones anuales de la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma.

Factores clave

Los factores que, de forma individual o conjunta podrían impulsar una mejora en la calificación incluyen: una mejora en la calidad de activos del fondo, tanto en bienes inmuebles como en instrumentos de inversión; en conjunto con una mayor diversificación del portafolio y una menor exposición al riesgo de mercado.

Los factores que, de forma individual o conjunta, podrían afectar negativamente la calificación incluyen: Un deterioro significativo en la calidad crediticia de los inmuebles e instrumentos que conforman el portafolio, una reducción importante en el valor de mercado del portafolio y el incumplimiento de los límites establecidos en la política de inversiones, liquidez y endeudamiento.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Fondos de Inversión (PCR-SV-MET-P-080, El Salvador), vigente desde el 06 de noviembre de 2023. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

PCR usó los estados financieros auditados de la gestora de diciembre 2021 a 2024. Adicionalmente, se usó información del portafolio de inversiones proyectado para la evaluación del riesgo fundamental, políticas y controles utilizados por la gestora para mitigar el riesgo de mercado e información de la sociedad administradora, personal a cargo del fondo, custodia y políticas de gobierno corporativo.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** A fecha de análisis, no se dispuso del detalle de clasificación de los costos fijos.
- **Limitaciones potenciales:** Afectaciones en el mercado inmobiliario como cambios demográficos o sobreoferta podrían generar presiones sobre el desempeño del fondo.

Hechos relevantes

A diciembre de 2024, no se presentaron hechos relevantes de consideración para el informe de calificación.

Panorama Internacional

El crecimiento económico global ha mostrado signos de estabilización, registrando una tasa de expansión del 2.7% en 2023 y 2024. Este desempeño ha sido favorecido por la flexibilización de las políticas monetarias, las cuales han brindado apoyo a la actividad económica y contribuido al cumplimiento de los objetivos inflacionarios establecidos por los bancos centrales. Sin embargo, aunque la estabilidad en la tasa de crecimiento es un factor positivo, esta sigue siendo insuficiente para contrarrestar los efectos adversos derivados de diversos eventos ocurridos desde el inicio de la década.

Según las proyecciones del Banco Mundial, se espera que el crecimiento económico global se mantenga en 2.7% durante 2025 y 2026. En su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales, la institución también prevé que las economías emergentes continuarán experimentando un crecimiento en torno al 4%, aunque esta cifra se encuentra por debajo de los niveles observados antes de la pandemia. Este escenario presenta desafíos significativos para los países emergentes, particularmente en lo que respecta a la lucha contra la pobreza y la promoción del desarrollo económico sostenible.

El cambio de administración en Estados Unidos a inicios de 2025 ha marcado un giro significativo en la política comercial del país, caracterizado por la amenaza y la implementación de aranceles sobre las economías vecinas, así como sobre China y otras economías emergentes. Esta nueva postura comercial plantea riesgos de distorsiones en los mercados globales, con efectos adversos potenciales sobre las economías emergentes, las cuales podrían enfrentar tensiones adicionales en sus flujos comerciales y en sus cadenas de suministro.

Adicionalmente, un factor crucial a considerar es la crisis migratoria, exacerbada en gran medida por el endurecimiento de los regímenes autoritarios en diversas regiones del mundo. En este contexto, Estados Unidos ha adoptado políticas de deportaciones masivas, lo que no solo intensifica la presión sobre el sistema migratorio del país, sino que también agrava las dinámicas socioeconómicas y geopolíticas en las economías de origen y destino de los flujos migratorios, que a su vez podrían generar una reducción en los flujos de remesas hacia los países que tienen una alta dependencia de dichos ingresos en sus economías.

En el contexto de tasas de interés, durante el 2024 la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) realizó 3 recortes desde 5.25% hasta 4.25% a medida que los niveles de inflación se moderaban y la economía estadounidense mostraba signos de estabilidad y crecimiento. Las expectativas para 2025 se mantienen en dos recortes adicionales, según la última reunión de la FED en diciembre de 2024, hasta alcanzar el rango de 3.5% y 3.75%; lo que dependerá de los signos que muestre la economía y los efectos de la política comercial y monetaria, así como la evolución de los niveles inflacionarios de Estados Unidos.

Desempeño Económico

La actividad económica del país se ha moderado en el segundo semestre de 2024. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento interanual de 1.58% al tercer trimestre, similar al del segundo trimestre (1.53%); pero por debajo del registrado en el primero (3.45%) e inferior a las expectativas que tenía el Banco Central de Reserva (BCR) para el 2024 (3.5%). Lo anterior se explica a partir de que 7 de las 21 actividades usadas en la medición de PIB reportan variaciones negativas, dentro de las que destacan la de administración pública y defensa (-3.55%), enseñanza (-3.44%), transporte y almacenamiento (-2.29%), explotación de minas y canteras (-1.63%) e industrias manufactureras (-1.34%). La actividad que presenta un mayor repunte es la de financieras y seguros con un crecimiento interanual de 9.49%, seguida de actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (6.12%) y actividades de atención a la salud humana social (5.04%).

Por otra parte, la inflación ha reportado los niveles más bajos después de haber alcanzado rangos históricos postpandemia. A diciembre de 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) resultó en 0.29%. Este comportamiento ha estado influenciado por las divisiones de la canasta básica de alimentos y bebidas no alcohólicas (-0.47%), recreación y cultura (-2.51%), muebles y artículos para el hogar (-2.18%), transporte (-1.58%) y comunicaciones (-0.39%). En términos anuales se observa una reducción significativa en el índice que cerró en 2023 en 1.23%.

Uno de los sectores que ha sido el impulsor de la economía es el financiero que ha mostrado resiliencia y un buen dinamismo al reportar una cartera de préstamos neta de USD 19,024 millones, reflejando un incremento de 6.42% (USD 1,147 millones). Los depósitos, por su parte, registraron un crecimiento de 7.91% (USD 1,478 millones), impulsados principalmente por los depósitos a la vista (+10.28%). Las tasas de interés, en concordancia con la dinámica de ajustes a la baja de las tasas de referencia internacionales, muestran una tendencia decreciente. La tasa de préstamos hasta un año plazo pasó desde 8.2% al cierre de 2023 a 7.87% a diciembre de 2024; mientras que la tasa de rendimiento de depósitos a 180 días registró un ligero aumento al pasar de 5.43% a 5.53%, dando como resultado un menor spread (2.34%) vs 2023 (2.77%).

En el sector fiscal, El Salvador cerró 2024 con un déficit del Sector Público No Financiero (SPNF) de USD 955.60 millones¹, mayor en 21.3% (USD 167.9 millones) al de 2023. Según las cifras del Banco Central de Reserva los ingresos

¹ No se incluye pensiones

corrientes reportaron un aumento del 7.1% (USD 599.8 millones) debido principalmente a los ingresos tributarios netos; mientras que los gastos y concesión neta de préstamos registraron un aumento de 8.5% (USD 779.7 millones) producto del aumento de gastos corrientes de consumo e intereses. Cabe destacar que actualmente se tiene un acuerdo técnico con el Fondo Monetario Internacional con la finalidad de alcanzar un mejor equilibrio fiscal y sostenibilidad de la deuda.

En el sector externo, la balanza comercial de El Salvador cerró el 2024 con un déficit de USD 9,525 millones, superando en 4.1% (USD 375 millones) al déficit reportado en 2023. Las exportaciones FOB totalizaron en USD 6,448 millones y mostraron un comportamiento ligeramente a la baja (-0.8%; USD 50.6 millones) debido principalmente a la industria manufacturera de maquila (-11.18%; USD 115.3 millones). Por su parte, las importaciones registraron un aumento interanual de 2.1% (USD 324.3 millones), también impulsadas por la industria manufacturera (+3.9%; USD 539 millones) y que contrarrestó la reducción en otros productos.

Algunos factores positivos para la economía y el perfil de riesgo del país son las remesas que continúan creciendo y alcanzando cifras récord; aunque con una tasa de crecimiento que se ha desacelerado a niveles más bajos desde 2015. En 2024, las remesas familiares totalizaron los USD 8,479.7 millones con una tasa de crecimiento interanual de 2.5%. Estados Unidos continúa representando el principal país de donde proviene este flujo de divisas. Estas representan aproximadamente el 24% del PIB. Otro factor positivo y resultado de la mejora en el perfil de deuda del país es el riesgo país medido a través del EMBI (*Emerging Market Bonds Index*) que ha tenido una evolución positiva en el último año al pasar de 6.8% en diciembre de 2023 a 3.9% al cierre de 2024.

Sector Fondos de Inversión

A diciembre de 2024, el sector de fondos de inversión en El Salvador presenta un panorama de creciente diversificación y un crecimiento moderado. Actualmente, cuatro entidades autorizadas gestionan estos fondos, desempeñando roles clave en el sector financiero del país. Hencorp Gestora lidera el mercado con una participación del 50.5% del patrimonio total, seguida por Atlántida Capital con un 38.2%. Banagrícola ocupa el tercer lugar con un 6.2%, mientras que SGB se sitúa en cuarto lugar con un 5.1%.

El mercado cuenta con un total de doce fondos, en comparación con los diez registrados en diciembre de 2023. De estos, seis son fondos abiertos: cuatro de corto plazo y dos de mediano plazo. Los otros seis fondos son cerrados, entre los que se incluyen dos inmobiliarios, dos de capital de riesgo, uno de renta fija y uno de renta variable. Atlántida Capital destaca como la entidad gestora con la mayor diversidad y cantidad de fondos en el mercado salvadoreño.

A la fecha del análisis, el patrimonio consolidado de los once fondos alcanzó los USD 1,424.24 millones, lo que representa un incremento del 44.4% (USD 430.22 millones) en comparación con diciembre de 2023. Este crecimiento se ha visto impulsado por el dinamismo y la creciente aceptación de estos fondos en el país. A diciembre de 2024, se incorporaron el Fondo de Inversión Inmobiliario Hencorp Growth y el Fondo de Inversión Cerrado Financiero Atlántida Renta Variable. El aumento en el patrimonio consolidado también se respalda por el desempeño favorable de la mayoría de los fondos.

Los fondos de inversión abiertos a corto plazo lograron un rendimiento promedio de 4.73%, ligeramente superior al 4.70% del periodo anterior, evidenciando estabilidad y una leve mejora. Los fondos cerrados de capital de riesgo alcanzaron un rendimiento del 8.10%, superior al 7.85% de diciembre de 2023, reflejando un aumento impulsado por sectores de alto crecimiento. Los fondos cerrados de renta fija destacaron con un rendimiento de 9.05%, aunque con un mayor nivel de riesgo asociado. En conjunto, el mercado de inversión en El Salvador muestra un desempeño sólido, con oportunidades para diversas estrategias.

El sector de fondos de inversión en El Salvador se ha consolidado como una opción atractiva para inversionistas, gracias a sus competitivas tasas de retorno, la diversificación del mercado y la accesibilidad que ofrecen las gestoras. Este entorno favorable ha impulsado el crecimiento de los fondos, especialmente los cerrados, como los inmobiliarios y de capital de riesgo, los cuales destacan por su alto potencial de rentabilidad y su capacidad para captar recursos en sectores en desarrollo.

Riesgo fiduciario

En opinión de la calificadora, la administradora del fondo evidencia una sólida capacidad para gestionar eficientemente los recursos bajo su administración. Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en 2020, forma parte de Hencorp G Holding, S. de R.L., tenedora de acciones con sede en Panamá y funcionando bajo el régimen de capital fijo, en plazo indefinido, con la finalidad de administrar fondos de inversión, sean abiertos o cerrados.

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., se posiciona como la mayor administradora en el mercado de fondos de inversión de El Salvador, con una cuota del 50.5% sobre el patrimonio gestionado. Asimismo, es segunda en el segmento de fondos de inversión inmobiliarios, concentrando el 19.8% del total del mercado. PCR resalta la solidez de la estructura de gobierno corporativo de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., destacando su equipo directivo con amplia trayectoria en mercados financieros y su adhesión a principios de transparencia y cumplimiento normativo. La gestora opera bajo un código de gobierno alineado con estándares, que garantiza no solo eficiencia operativa, sino también integridad en la gestión de fondos.

Situación financiera de la administradora.

A diciembre de 2024, los activos de la gestora totalizaron USD 3.0 millones, representados mayormente por inversiones financieras (68.2%), seguido por las cuentas por cobrar (11.2%), efectivo (10.4%) y el restante en otros activos. La tendencia de los activos es buena, con un crecimiento anual compuesto (CAGR) de 74.9%.

Los pasivos ascendieron a USD 1.0 millones, compuestos principalmente por otras cuentas por pagar (52.1%). El patrimonio alcanzó USD 2.0 millones, registrando un crecimiento interanual de 160.9%, impulsado principalmente por los resultados del ejercicio. El apalancamiento fue de 0.5 veces (x), en concordancia con la evolución de las operaciones.

Hencorp Gestora registró una utilidad neta de USD 1.2 millones, con un rendimiento sobre patrimonio (ROE) de 60.5%, superior al promedio histórico de los últimos cuatro años (19.6%), y un rendimiento sobre activos (ROA) de 40.6%, mayor que la media de los cuatro años anteriores (13.0%). La agencia destaca que los resultados siguen su comportamiento estable.

Los ingresos operativos totalizaron USD 2.8 millones, reportando un crecimiento interanual de 963.6%. En cuanto a los gastos operativos, estos crecieron en 621.4%, debido al aumento en gastos generales de administración y personal. Como resultado el margen bruto fue de 158.4%, inferior al del año anterior (219.0%).

La eficiencia de los gastos administrativos ha mostrado una evolución favorable, representando el 36.0% de los ingresos operativos e inferior al compararlo con el 2023 (53.1%).

Reseña, descripción y análisis del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, según lo establecido por el Artículo 34 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

DATOS BÁSICOS DEL FONDO DE INVERSIÓN	
Tipo de fondo:	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Denominación del fondo:	Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Commercial Properties
Denominación de la emisión:	FIMHCOOP
Nombre de la gestora:	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Objeto del Fondo:	El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, según lo establecido por el Artículo 34 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.
Tipo de Inversionista:	El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que busquen rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores y en el Mercado Inmobiliario.
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 representen su participación individual en el Fondo.
Monto de la Emisión:	Hasta cien millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 100,000,000.00)
Numero de Cuotas de Participación:	Cien mil participaciones (100,000)
Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:	Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00)
Valor Nominal:	Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00)
Vigencia de Valor Cuota:	24 horas una vez realizado el cierre diario.
Variación del Valor Nominal:	Valor nominal inicial US\$ 1,000.00, el cual variará de forma diaria de acuerdo con el desempeño del Fondo.
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América
Garantía:	De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora mantendrá vigente en todo momento una garantía en función del patrimonio de los Fondos de Inversión que administra.

www.fmhgp.com

3

	<p>en beneficio de los partícipes de éstos, para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que está sujeta la Gestora en la administración de los Fondos de Inversión; siempre y cuando el incumplimiento de dichas obligaciones haya causado perjuicio económico a los partícipes de dichos Fondos de Inversión, y que el partícipe haya agotado previamente la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo por parte de la Gestora.</p> <p>La garantía asegurará: a) El fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas tanto en el Reglamento Interno de cada Fondo de Inversión, el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y el Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación; b) La ejecución de las Políticas de Inversión de cada Fondo; y la adecuada mitigación de los límites y excesos de las Inversiones; y c) Cualquier otro incumplimiento de la Gestora, que haya causado perjuicio económico comprobable a los partícipes de los Fondos bajo su administración. De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora emitirá dicha garantía a favor de la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. en su calidad de Representante de los Beneficiarios de la Garantía. La garantía se actualizará por lo menos, mensualmente, según lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión.</p>
Forma de pago de la Suscripción de Cuotas de Participación:	<p>Las formas de pago para la suscripción de cuotas de participación pueden ser mediante cheques, transferencias bancarias o notas de abono a las cuentas del Fondo o en especie, debiendo estas ser inmuebles; y podrán ser notificadas por el Partícipe y/o inversionista a través de medios físicos o electrónicos. En el caso de pago mediante cheque, la suscripción de cuotas de participación se hará efectiva hasta cuando se tenga la confirmación del Banco de que los fondos están en firme. Será responsabilidad del Partícipe notificar a la Entidad Comercializadora, a través de cualquiera de los canales establecidos, cuando haya realizado una suscripción a fin de que se garantice el ingreso de los fondos en forma íntegra y oportuna. La recepción de las suscripciones y aplicación del valor cuota se realizará de forma cronológica.</p>
Forma de Representación:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Transferencia de los Valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable.
Redención de los Valores:	No se contempla la redención anticipada de las participaciones por el Fondo de Inversión hasta finalizado el plazo del Fondo. En el caso de que un partícipe desee retirarse, deberá negociar sus cuotas de participación en mercado secundario.
Plazo de la Emisión	El Fondo tendrá un plazo de hasta veinticinco (25) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.
Negociabilidad:	Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del Fondo, con firma debidamente legalizada por notario.
Actualización del Valor de la Participación:	Diarie
Activos en los que invertirá los recursos aportados durante el periodo de suscripción:	Durante el periodo de suscripción de cuotas, el Fondo invertirá inicialmente en valor de alta liquidez y bajo riesgo. Posteriormente, el Fondo invertirá en Activos Inmobiliarios y/o Financieros, siguiendo las políticas de inversión del Fondo.
Modificación a las Características de la Emisión:	Según el artículo 70 de la Ley de Fondos de Inversión, cualquier modificación que se realice al Reglamento Interno de un Fondo Cerrado, al prospecto de colocación, al modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación y a la emisión, requerirá de la autorización previa del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, a solicitud de la Gestora. Dicha resolución será notificada dentro de los siguientes quince días de acordada y posteriormente se deberá modificar el asiento del Fondo en el Registro y de su emisión, si fuere el caso. Sin perjuicio de lo anterior, las modificaciones al Reglamento Interno deberán, en forma previa a su presentación a la Superintendencia, haber sido aprobadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes, de conformidad a la Ley de Fondos de Inversión. Las modificaciones a estos documentos, entrará en vigencia quince días después de notificada la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, plazo dentro del cual deberán ser informadas directamente a los partícipes por los medios que permitan corroborar fehacientemente esta gestión. Dicha información deberá especificar el contenido de cada uno de los cambios realizados. Todas las modificaciones al Reglamento se divulgarán a través del sitio Web de la Gestora (www.hencorggestora.com).
Custodia y Depósito:	Los valores adquiridos por el Fondo de Inversión estarán en una cuenta de custodia a nombre del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES en la Central de Depósitos de Valores (CEDEVAL) y en una subcuenta a nombre del mismo.
Procedimiento a seguir en caso de Acción Judicial contra el Fondo:	La sociedad Gestora, el Fondo de Inversión y los partícipes en caso de conflictos, pueden ejecutar alguna acción judicial y podrán someterse voluntariamente a la jurisdicción de los tribunales judiciales, en este caso de San Salvador u optar por arbitraje.
Condiciones en las que se Considera Fallida una Emisión	Se entenderá que una emisión se encuentra fallida, siempre que, habiéndose establecido condiciones a cumplirse dentro de un determinado plazo, éstas no se hubieren cumplido. En caso de que la suscripción y pago de cuotas de participación de la emisión resultare fallida según las condiciones de la emisión, la respectiva suscripción y pago quedarán sin efecto. Los aportes en dinero que se hubieren efectuado en cuotas de participación de una emisión declarada fallida deberán ser devueltos a los respectivos partícipes, valorizándose las cuotas de participación a un valor no inferior al que resulte de dividir el patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación efectivamente pagadas; el plazo de devolución no podrá extenderse más allá de diez días de concluido el periodo de suscripción de cuotas de participación. Durante el plazo de colocación de las cuotas de participación y mientras la emisión pueda resultar fallida, los aportes en dinero que se hayan aportado al Fondo solo podrán invertirse en valores de alta liquidez y bajo riesgo o depositarse en Bancos domiciliados en El Salvador. El Banco Central, mediante normas técnicas, establecerá los criterios que debe cumplir un instrumento para ser considerado de alta liquidez y bajo riesgo. Para emisiones posteriores, se aplicará el artículo 66 de la Ley de Fondos de Inversión respecto al tratamiento de las emisiones fallidas, excepto lo referente al cálculo para la devolución de los aportes en dinero.
Procedimiento para la Ejecución de Garantía	En caso de que la Gestora haya incumplido las obligaciones a las que está sujeta en la administración de los Fondos de Inversión, los partícipes a los que dicho incumplimiento haya causado perjuicio económico deberán de acercarse a la Gestora a presentar su reclamo, a fin de buscar una respuesta al mismo. La Gestora

www.ratinspoc.com

procurará en todo momento la comunicación directa con los partícipes a fin de buscar una solución a los reclamos que éstos le presenten. Una vez se agote la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo de los partícipes ante la Gestora sin lograrse un arreglo, los partícipes a los que el incumplimiento de las obligaciones de la Gestora les haya producido un perjuicio económico, podrán dirigirse directamente al Representante de los Beneficiarios de la Garantía, en su calidad antes relacionada podrá requerir que esta garantía se haga efectiva al determinarse por resolución razonada que la Gestora ha incurrido en alguna de las causales antes detalladas. De acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Fondos de Inversión, y sin perjuicio de la ejecución definitiva de la Fianza, el Superintendente del Sistema Financiero podrá adoptar por medio de resolución razonada, la ejecución provisional de la garantía como medida cautelar, en el evento que los intereses de los partícipes así lo requiriesen.

Razones Literales

El prospecto de colocación del Fondo contendrá expresamente las siguientes razones literales: "El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP COMMERCIAL PROPERTIES ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, lo cual no implica que ésta recomiende la suscripción de sus cuotas y opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos." "Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para un Fondo de Inversión son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos" y sujeto a los demás límites y condiciones establecidas en los documentos del Fondo de Inversión.

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

Políticas del fondo

Política de Inversiones	
Política de Inversión en Activos Inmobiliarios	
Tipo de Inmueble	Los Inmuebles podrán generar arrendamientos de tipo comercial (no residencial), específicamente: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parques, hoteles y servicios de salud. 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 de Ingreso	Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.
Zona Geográfica	Zonas urbanas o rurales de El Salvador. Se entenderá como zona geográfica la división 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, Comercio e Industria, tanto del Sector Público como del Sector Privado.
Características de la Inversión	Mediano a Largo Plazo.
País de Ubicación	El Salvador.
Límites de Inversión	
Concentración Máxima por Arrendatario	Un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) de los ingresos mensuales del Fondo con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en caso de que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecidos en el art. 37 de 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%).
Política de Adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo y como mínimo el 0%. Para la adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas, se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 27 y 28 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17), y lo establecido en el apartado condiciones mínimas de los inmuebles desarrollado en la política de inversión en activos inmobiliarios.
Política de Subarrendamiento	

Los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Fondo podrán subarrendar los activos en comento y se regirá según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario. Entre las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento que se deben cumplir en materia de subarrendamiento se encuentran:

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

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

Otras Políticas de Inversión

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

Límites a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles

Se podrá efectuar con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El Costo Acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un 25% del valor del inmueble, determinado mediante el último valor 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 participes, 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 participes, o bien dos participes, si entre ellos hay un inversionista institucional, monto y número que deberán ser alcanzados en el plazo de 6 meses, contado desde la fecha en que el Fondo sea asentados en el registro. Transcurrido el plazo antes mencionado, el Fondo deberá cumplir permanentemente con los requerimientos regulados en dicho artículo. En caso de incumplimiento a los requerimientos del artículo, la Gestora lo comunicará a más tardar al 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 participes 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 participes 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		
4.	y número mínimo de participes, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión; y		
5.	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.		
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 adquiera 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 transfiera el dominio; y		
vii)	Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.		
Previo a la adquisición de cualquier bien inmueble, la Gestora, en adición a los procedimientos descritos en el Reglamento Interno, deberá elaborar un estudio de mercado que se hará del conocimiento de la Junta Directiva. Este estudio considerará, como mínimo, los siguientes aspectos:			
i)	Inmuebles potenciales a adquirir (tipo y descripción);		
ii)	Análisis de localización geográfica del inmueble, identificando aspectos que puedan afectar la generación de valor de este, tales como el entorno geográfico del inmueble, la calidad en la red de servicios e infraestructura, calidad de accesibilidad vial, entre otros;		
iii)	Estado actual del inmueble detallando las necesidades de reparaciones, ampliaciones y mejoras;		
iv)	Inquilinos actuales y potenciales;		
v)	Ventajas y desventajas asociadas a la inversión;		
vi)	Proyección de venta del inmueble o los flujos de caja esperados por su arrendamiento;		
vii)	Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta;		
viii)	Riesgos asociados al inmueble y descripción detallada de los seguros que deberán ser contratados para cubrir aquellos riesgos que pueden ser mitigados mediante dicha contratación;		
ix)	Precio del inmueble; y		
x)	Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. La Junta Directiva, en consideración a la documentación presentada por la Gestora, resolverá sobre la solicitud de adquisición del inmueble dejando constancia de su decisión en el acta de sesión correspondiente. En el caso de aportaciones de bienes inmuebles, la calidad de participante 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 valor realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Los arrendatarios 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.			
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	Riesgo
Nivel grado de liquidez			
Activo líquido: Cuentas corrientes, CETES, CETES BONIFICADO, CDTUCL y, en general, cualquier título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador o el Banco Central de Reserva, República, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y ahorros.	Porcentaje del 50% de los Activos del Fondo de Inversión	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado (Inversión). Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Niveles Resistencia (Calidad)			
Valores de Abstracción	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Inversión. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Cuentas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De los valores colocados por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Cuentas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	De los valores colocados por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Depositos	0.00%	80.00%	
Categorías de riesgo (Escala local)			
Cartera peso menor de 10	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
México Peso Mayor de 100	0.00%	100.00%	
Categorías de riesgo (Escala Internacional)			
Deuda BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo.
Sector Específico			
Servicios	0.00%	80.00%	

Comercio	0.00%	90.00%	-30% 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Industria	0.00%	90.00%	

Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07

- i) Límites con relación a los Activos del Fondo de Inversión: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que represente más del ochenta por ciento del activo del Fondo. El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del cincuenta por ciento del activo del Fondo.
- ii) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más de treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites de incluyen operaciones de reporto. El Fondo no deberá poseer directa o indirectamente acciones de una misma sociedad por encima del veinte por ciento del activo del emisor.
- iii) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado: El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría BBB y N-2 para instrumentos de corto plazo.
- iv) Fondos de Inversión: El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso de que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes.
- v) Fondos de Titularización: El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión y los Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor.
- vi) Plazos: Acorde con su perfil de inversión, el Fondo de Inversión invertirá los recursos en un portafolio de instrumentos cuyo plazo promedio ponderado no superará los cinco años. Esto incluye los recursos mantenidos en cuentas bancarias, depósitos y títulos valores. El plazo máximo al vencimiento de las inversiones de renta fija es de hasta siete (7) años.

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

Política de liquidez

Instrumentos Financieros

Por su naturaleza, el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP AVICOLA COMERCIAL 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.

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

Política de Distribución de Beneficios
<p>Periodicidad de Distribución 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.</p>
<p>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.</p>
<p>Fecha de Pago de Beneficios Hasta 30 días calendario una vez finalice cada trimestre.</p>
<p>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 periodo, 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.</p>
<p>Forma y Lugar de Pago Los beneficios se pagarán en el transcurso de los 30 días calendario siguiente, una vez cerrado el trimestre, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), consistente en: i) CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de beneficios, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; ii) El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los beneficios si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; iii) El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; iv) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en Millennium 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.</p>

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

Política de Valuación de las Inversiones del Fondo
<p>Al no contar con los servicios de un Agente Especializado en Valuación de Valores, Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., utilizará una metodología propia para la valuación, la cual de manera general utiliza los siguientes criterios: a) Las emisiones locales se valorarán, usando el criterio del valor presente. Se utilizará la última TIR (Tasa Interna de Retorno) siguiendo criterios de homologación de los títulos valores, para descontar los flujos futuros a valor presente generados por las características de la emisión de interés. b) Las cuotas de los Fondos de Inversión Abiertos se valorarán obteniendo los valores de las cuotas publicados en la página web respectiva. c) En el caso de los títulos internacionales se usan los precios brindados por Bloomberg o en su defecto un Proveedor Internacional de Precios, tomando al BID del instrumento (precio limpio) al cierre de la sesión en el mercado internacional y se incorporan los intereses acumulados a la fecha de valoración correspondiente. Al ser autorizado un Agente Especializado en valuación de valores por la Superintendencia del sistema Financiero, la valuación de inversiones de valores locales será contratada a este Agente.</p>

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

Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios
<p>La valoración de los inmuebles en que invierta el Fondo Inmobiliario deberá ser realizada de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Fondos de Inversión. Dicha valoración deberá considerar y detallar los equipos y bienes que constituyen parte integrante del inmueble valuado y estar acorde a lo dispuesto en las "Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27)".</p>
<p>Los valores hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destinación, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble.</p>
<p>La Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valores realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe.</p>
<p>Los bienes inmuebles deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valuaciones. La Gestora deberá mantener un control de los resultados de los valores realizados por los peritos, por lo que para efectos de transparencia pondrá a disposición de los partícipes las valuaciones realizadas a los inmuebles.</p>
<p>La periodicidad de la valuación de las inversiones de los inmuebles del Fondo Inmobiliario podrá darse en plazos menores, en casos debidamente justificados, tales como: cuando el Fondo realice emisiones posteriores y deba establecer precio de colocación de las cuotas, análisis de alternativas de venta de inmuebles, calamidad pública, terremotos o situaciones que, a juicio de la Gestora, pudieran causar un grave perjuicio a los partícipes. La valuación a que se refiere lo anterior deberá realizarse dentro de los primeros treinta días hábiles después de ocurrido el hecho. Otras circunstancias</p>

de valores 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.

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

Política de Aumentos y Disminuciones de Capital

Patrimonio mínimo

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de Cuatrocientos catorce mil quinientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$414,567.00). Dicho patrimonio se deberá encontrar vigente durante el plazo del Fondo, sujeto a actualizaciones conforme lo establecido por la Ley de Mercado de Valores para los capitales de constitución y operación.

Políticas de Aumento de Capital

En un mismo Fondo podrá haber más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de participes 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 participes.

Para la determinación del precio de colocación de las emisiones siguientes a la primera se deberá dar a los participes 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 participes con cinco días de anticipación a la Asamblea que debe aprobar las características de la respectiva emisión. Los honorarios de los expertos serán pagados con cargo al Fondo. Los participes tendrán derecho a un periodo de opción preferente para suscribir cuotas de participación de aumento de capital del Fondo, las cuales les deberán ser ofrecidas como mínimo una vez, a prorrata de las cuotas de participación que posean. Este derecho es esencialmente renunciable y transferible.

En el caso que la Gestora o sus mandatarias coloquen las emisiones, el precio de colocación durante el periodo 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 periodo de opción preferente, el precio no podrá ser inferior al determinado para el periodo 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 participes sobre un aumento de capital no podrá establecer un plazo superior a tres años, contando desde la fecha del acuerdo del mismo para la emisión, suscripción y pago de las cuotas de participación respectivas. Vencido este plazo sin que se haya enterado el aumento de capital, éste quedará reducido a la cantidad efectivamente pagada, sin perjuicio de los establecido en el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión.

Proceso para el Aumento de Capital del Fondo de Inversión de conformidad al Artículo 71 y 72 de la Ley de Fondos de Inversión

No	Proceso	Responsable
1.	Determinación del precio de colocación de las nuevas cuotas de participación, y los efectos que genere la emisión en el Fondo de Inversión	Administrador de Inversiones
2.	Comunicación con la Junta Directiva sobre la posibilidad del aumento de capital	Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión
3.	Autorización de la Junta Directiva para el Aumento de Capital del Fondo de Inversión	Junta Directiva
4.	Elaboración de informes técnicos sobre la valoración de cuotas de participación que determina el precio de colocación de la nueva emisión	Administrador de Inversiones
5.	Aprobación de la Asamblea Extraordinaria de participes de la nueva emisión de cuotas de participación	Gerencia General Hencorp Gestora de Fondos de Inversión
6.	Asignación de cuotas para participes en periodo preferente	Administrador de Inversiones
7.	Comunicación con el mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria	Administrador de Inversiones

Políticas de Disminución de Capital

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

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

- Para restituir a sus participes 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 participes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de participes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorgan 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 participes 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 participes, 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 participes 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 participes. 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 participes, 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

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

Factores de riesgo del fondo

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, perturbar el valor de la cartera de inversiones, generar un rendimiento menor al esperado, o inclusive causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

RIESGO	DESCRIPCIÓN
Riesgo de Liquidez	<p>Este riesgo se relaciona directamente con la liquidez necesaria para cumplir con las obligaciones contractuales que adquiere el Fondo. Estas obligaciones pueden ser necesidades transitorias de liquidez del Fondo, el pago de obligaciones contractuales o liquidez necesaria para realizar operaciones de mantenimiento o reparaciones en los inmuebles a adquirir. Adicionalmente, es el riesgo del incumplimiento de la Política de Liquidez del Fondo, en donde se establece que la liquidez mínima del Fondo será equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00).</p> <p>Identificación Los principales factores que podrían generar el riesgo de liquidez son:</p> <p>Factores operativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incremento en los costos de materiales o servicios. • Retrasos en la recepción de ingresos por alquileres o venta de activos, una vez finalizada su construcción. <p>Factores financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desequilibrio entre el flujo de caja operativo y las obligaciones financieras • Sobrecostos en proyectos inmobiliarios en desarrollo. <p>Evaluación La evaluación de dicho riesgo se hará de forma mensual y revisando la diversificación de la liquidez del Fondo, según lo establecido en el apartado "Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo" desarrolladas en el Riesgo de Contraparte.</p> <p>Mitigación El Riesgo de Liquidez del Fondo, será estableciendo límites prudenciales en cuentas de ahorro, depósitos a plazo y liquidez, dando cumplimiento a lo establecido la Política de Liquidez establecida en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo</p> <p>Seguimiento La Gestora realizará la medición del riesgo de liquidez con una periodicidad anual, con información a diciembre de cada año, y será medida como el cumplimiento de una caja mínima de treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00)</p> <p>Comunicación Anualmente, se presentará a los administradores del Fondo la medición de riesgo de liquidez.</p>
Riesgo de Financiamiento	<p>Se refiere a la posibilidad de que el fondo enfrente dificultades para obtener, mantener o gestionar las condiciones de financiamiento necesarias para el funcionamiento de los inmuebles. Adicionalmente, se refiere al riesgo de incumplimiento del ratio de endeudamiento del Fondo.</p> <p>Identificación Entre estos riesgos se identifican los siguientes: Disponibilidad de financiamiento Condiciones del financiamiento (Tasas, plazos, montos, desembolsos, etc.)</p> <p>Evaluación Previo a la adquisición de un inmueble por parte del Fondo Inmobiliario, la Gestora deberá realizar una proyección de la capacidad de pago del inmueble, evaluando el flujo de caja esperado y las obligaciones financieras contraídas. La Gestora deberá revisar que las deudas del Fondo Inmobiliario no excedan dos veces su patrimonio.</p> <p>Mitigación Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y el atractivo del financiamiento del Inmueble. El patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliario permite mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no sea mayor a dos veces el patrimonio del Fondo, adicionalmente, debido a que la estructura planteada contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado, se le permite al Fondo la posibilidad de recurrir al mercado bursátil para obtener mayor capital en caso sea requerido por el Banco Acreedor.</p> <p>Seguimiento Mensualmente, la Gestora de forma interna deberá revisar la capacidad de pago de inmueble, proyectando desembolsos pendientes de realizar y la carga financiera del inmueble.</p> <p>Comunicación</p>

<p>Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles</p>	<p>Mensualmente, se calculará el ratio de deuda con relación al patrimonio.</p> <p>El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles construidos en un Fondo de Inversión Inmobiliario se refiere a la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran daños, no cumplan con las condiciones acordadas en los contratos de arrendamiento, o experimentan un deterioro que afecte su valor y viabilidad de uso, esto una vez haya terminado su construcción. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.</p> <p>Identificación Los principales factores que podrían generar el riesgo de deterioro son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deterioro por el uso normal o por falta de mantenimiento, • Daños causados por eventos externos (climáticos, vandalismo, etc.), • Materiales de baja calidad utilizados durante la construcción, • Deterioro por mal uso de las instalaciones por parte de los arrendatarios <p>Evaluación El riesgo de deterioro se evaluará anualmente por medio del reporte brindado en los Informes de Valuó otorgados por un Perito Valuador inscrito en el Registro Público de la Superintendencia del Sistema Financiero, y por cualquier solicitud por parte de los arrendatarios o el Administrador de los Inmuebles para brindar mantenimiento o adecuación a los inmuebles.</p> <p>Mitigación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspecciones regulares: Realizar inspecciones anuales o a solicitud de la Gestora para identificar cualquier signo de deterioro; daños estructurales o necesidad de adecuaciones o mejoras. • Mantenimiento preventivo: Implementar un programa de mantenimiento preventivo que incluya labores regulares de limpieza, reparaciones menores y seguimiento de los sistemas y equipos en los inmuebles cuando sea necesario. • Reservas para contingencias: Establecer reservas financieras adecuadas para hacer frente a los gastos imprevistos relacionados con el deterioro, reparaciones o adecuaciones necesarias en los inmuebles. <p>Seguimiento La Gestora podrá delegar a un tercero para el seguimiento de dicho riesgo, este deberá reportar, anualmente o en el momento que sea solicitado por la Gestora, las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p> <p>Comunicación La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones de las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades Inmobiliarias</p>	<p>Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Esta pérdida puede darse, por ejemplo, en la fecha de pago del canon de arrendamiento o en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de liquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral).</p> <p>Identificación Los principales factores que contribuyen al riesgo de contraparte son:</p> <p>Arrendatarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incapacidad de los inquilinos para pagar los cánones de arrendamiento debido a problemas financieros. • Abandono de los inmuebles antes del vencimiento del contrato. <p>Compradores de los inmuebles del Fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incumplimiento en los términos de compra o venta de inmuebles. • Retrasos en los pagos o entregas por falta de liquidez o capacidad operativa. <p>Proveedores y contratistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falta de cumplimiento en la entrega de servicios, materiales o proyectos relacionados con los inmuebles. • Actuaciones impropias o fraudulentas por parte de terceros. <p>Evaluación La evaluación de riesgos de contraparte incluye lo siguiente: En el caso de personas jurídicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de los Estados financieros auditados de los últimos 3 años con las notas del auditor. • Solicitud de las Declaraciones de impuestos sobre la renta de los últimos 3 años. • En el caso de los contratistas que realicen prestaciones al Fondo por más de US\$ 2.000.000,00, se solicitará la firma de una garantía para el cumplimiento del contrato por el servicio brindado. <p>En el caso de personas naturales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobantes de ingresos • Para profesionales independientes, estados financieros de los últimos 3 años • Declaraciones de impuestos sobre la renta, las últimas 3 realizadas <p>Mitigación Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratos y acuerdos sólidos: Establecer contratos y acuerdos de compra y venta que sean claros, completos y que contemplen las obligaciones y responsabilidades de ambas partes. Estos contratos deben incluir cláusulas de cumplimiento, penalidades por incumplimiento y mecanismos de resolución de disputas. • Establecimiento de límites de exposición: Definir límites de exposición máxima a cada contraparte, con el objetivo de diversificar el riesgo y evitar una dependencia excesiva de una sola entidad arrendante.

	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoreo de riesgos: Realizar un seguimiento constante de las obligaciones y compromisos de las contrapartes durante el proceso de compra y venta de inmuebles y estar alerta a cualquier señal de incumplimiento o riesgo potencial. • Establecimiento de garantías: Evaluar la posibilidad de solicitar garantías adicionales, como avales o garantías bancarias, para mitigar el riesgo de contraparte en las transacciones inmobiliarias. Estas garantías pueden respaldar los compromisos y obligaciones de las partes involucradas. <p>Seguimiento Evaluar anualmente la solvencia financiera de las contrapartes en actividades inmobiliarias.</p> <p>Comunicación La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones del nivel de morosidad de los amendatarios del Fondo. Asimismo, notificará de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo</p>	<p>Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo maneje su liquidez. Esta pérdida podría manifestarse en el momento en el que Fondo solicite un retiro que no sea efectuado en el tiempo y forma requeridos.</p> <p>Identificación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problemas de solvencia o insolvencia en bancos donde se mantiene invertido la liquidez del Fondo • Incumplimientos en la ejecución de transferencias o retiros solicitados • Caída en la clasificación de riesgo de los instrumentos financieros en los que se encuentre invertido el Fondo <p>Evaluación Evaluar mensualmente las exposiciones del fondo respecto a las contrapartes con las cuales se tiene relación, y los tipos de instrumentos adquiridos por el Fondo.</p> <p>Mitigación</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Fondo mantendrá su liquidez o depósitos en Bancos con Clasificación de Riesgo AA (slv) o superior, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas. • El Fondo no mantendrá más del 70% de su liquidez en un mismo Banco. <p>Seguimiento Seguimiento mensual de los ratios de liquidez en un mismo banco, las clasificaciones de riesgo otorgadas a los bancos donde se tiene depositada la liquidez, y las clasificaciones de riesgo de las emisiones y emisores de los instrumentos financieros en los que ha invertido el Fondo.</p> <p>Comunicación La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones el nivel de exposición a los instrumentos financieros adquiridos por el Fondo o depósitos en cuentas realizados por el Fondo. Asimismo, notificará de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Siniestro</p>	<p>En el caso de los Fondos Inmobiliarios, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable en los inmuebles del Fondo, o que hiciera imposible la explotación y uso de estos.</p> <p>Identificación Entre los principales riesgos de siniestros se incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Naturales <ol style="list-style-type: none"> a. Erupción volcánica b. Inundación c. Aludes d. Rayos e. Terremotos f. Tsunamis g. Incendios h. Otros riesgos naturales que no sean considerados previamente 2) Humanos <ol style="list-style-type: none"> a. Incendios provocados o accidentales b. Accidentes con vehículos c. Caídas de aviones y objetos desprendidos de estos d. Explosiones e. Actos Terroristas f. Huelgas g. Vandalismo h. Robos 3) Otros riesgos específicos <ol style="list-style-type: none"> a. Defectos de construcción b. Fallos estructurales derivados del desgaste o mantenimiento inadecuado <p>Evaluación En caso de sucedido de alguno de los riesgos previamente identificados, el Fondo de Inversión solicitará al Administrador de los Inmuebles (en caso de Fondos de Inversión Inmobiliarios) la revisión de los inmuebles y construcciones que son propiedad del Fondo. El encargado de la revisión deberá emitir un reporte con el impacto financiero para cuantificar los costos asociados al daño.</p> <p>Mitigación Para la mitigación de estos riesgos, la Gestora con cargo al Fondo contratará una PÓLIZA DE SEGURO TODO RIESGO que se adecue al proyecto en construcción o los inmuebles construidos con los que cuente el fondo. Se establecen los siguientes mecanismos para la mitigación del riesgo de siniestro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguros adecuados: Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles. • Mantenimiento de registros: Mantener un registro actualizado de los activos, incluyendo documentación fotográfica, descripciones detalladas y peritajes anuales, para facilitar el proceso de reclamación en caso de siniestros. <p>El Procedimiento de Contratación de Seguros está establecido en el Manual de Procedimientos y Políticas del Fondo. El Fondo realizará las Gestiones para la contratación de seguros los cuales estarán cubiertos por una póliza de</p>

	<p>seguros para resguardar el valor de dichos activos, los cuales suscribirán los seguros que estime convenientes para la protección de los inmuebles que pertenezca al Fondo.</p> <p>Seguimiento En el caso de los Fondos Inmobiliarios, la Gestora dará seguimiento al estado de las construcciones por medio de los Informes Anuales de Valuó realizados por un perito inscrito en el Registro de Peritos que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. En caso se presente algún siniestro en los inmuebles construidos del Fondo, la Gestora delegará a un tercero para realizar una visita a los inmuebles y evaluar físicamente los impactos del siniestro ocurrido, en caso de presentarse daños físicos y estructurales al inmueble, la Gestora solicitará a un Perito Valuador un Informe de Valuó actualizado.</p> <p>Comunicación En caso ocurra un siniestro, la Gestora informará a los inversionistas del hecho ocurrido y las medidas a implementar para reducir el impacto en el rendimiento de los inversionistas. Asimismo, en caso de un siniestro, el Administrador de Inversiones comunicará a la Junta Directiva de la Gestora los daños presentados en los inmuebles, y propondrá un plan de acción para reducir el impacto del siniestro dentro de la rentabilidad del Fondo. Finalmente, la Gestora comunicará a la Aseguradora cualquier siniestro ocurrido al Fondo que se encuentre cubierto por la póliza, con la finalidad de iniciar con el proceso de recuperación económica del inmueble por los daños ocurridos a los inmueble del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Precio</p>	<p>El riesgo de precio se define como la posibilidad de que el valor de los inmuebles en la cartera del fondo fluctúe negativamente debido a cambios en las condiciones del mercado. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de, por ejemplo, variaciones en las tasas de interés de mercado, cambios sociodemográficos que afecten la plusvalía de la zona, crisis sistémicas a nivel mundial.</p> <p>Identificación Algunos de los factores que podrían influir negativamente en el valor de los inmuebles en la cartera del fondo son los siguientes:</p> <p>Macroeconómicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumentos en las tasas de interés que afectan los costos de financiamiento y la demanda de inmuebles. • Inflación que reduce el poder adquisitivo y disminuye el atractivo de los inmuebles como inversión. • Recesiones económicas locales o globales que disminuyen la actividad inmobiliaria. <p>Sociodemográficos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cambios en las preferencias de los consumidores (por ejemplo, aumento del trabajo remoto, mayor demanda de propiedades suburbanas). • Migraciones que afectan la ocupación y demanda de propiedades en determinadas zonas. <p>Factores específicos del mercado inmobiliario</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sobreoferta de inmuebles que genera presión a la baja en los precios. • Desvalorización de zonas urbanas debido a deterioro, falta de infraestructura o problemas de seguridad. <p>Eventos imprevistos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desastres naturales, crisis políticas o pandemias que impacten negativamente el mercado inmobiliario. <p>Evaluación Previo a que la Gestora adquiera un inmueble, esta se encargará de gestionar un Estudio Mercado del Inmueble a adquirir por el Fondo, detallando cada uno de los factores que podrían afectar negativamente en el precio de los inmuebles.</p> <p>Mitigación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversificación de la cartera: Mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Los límites de concentración y política de diversificación de la cartera inmobiliaria se establecen en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo. • Perspectiva del potencial de crecimiento: Considerar cuidadosamente el potencial de crecimiento de cada inmueble considerado para la adquisición, teniendo en cuenta factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona. • Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma. <p>Seguimiento Monitorear de manera constante los cambios en los precios de mercado y evaluar periódicamente el valor de los inmuebles en la cartera del fondo para tomar decisiones informadas sobre la compra, venta o retención de activos.</p> <p>Comunicación Al momento de adquisición del inmueble, se reportará al Administrador de Inversiones y Comité de Inversiones de la Gestora el Informe de Mercado del Inmueble, detallando los factores que podrían afectar negativamente el precio del inmueble.</p>
<p>Riesgo de desocupación</p>	<p>Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del fondo no cuenten con inquilinos, usuarios y compradores de los inmuebles durante un periodo prolongado, lo que afecta la generación de ingresos y la rentabilidad del fondo. La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión Inmobiliario, que puede materializarse como resultado, entre otros factores.</p> <p>Identificación Periodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que fomen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladan la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios.</p>

	<p>Evaluación Evaluar la demanda de inmuebles en las ubicaciones y segmentos de mercado correspondientes. Esto permite identificar las áreas con mayor demanda y ajustar la estrategia de adquisición y promoción de inmuebles en consecuencia.</p> <p>Mitigación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estrategias de marketing y promoción: Implementar estrategias de marketing efectivas para atraer y retener inquilinos, incluyendo la promoción adecuada de los inmuebles, el establecimiento de precios competitivos y la creación de incentivos para la ocupación rápida. • Gestión de relaciones con inquilinos: Establecer políticas y prácticas para mantener una buena relación con los inquilinos, ofreciendo un servicio al cliente de calidad, atendiendo de manera oportuna sus necesidades y resolviendo cualquier problema o conflicto de manera efectiva. • Reservas de contingencia: Mantener reservas financieras para hacer frente a posibles periodos de desocupación y cubrir los gastos asociados, como los pagos de servicios públicos y el mantenimiento básico. • Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta, realizada anualmente. <p>Seguimiento: La Gestora revisará las tasas de ocupación en los inmuebles destinados al arrendamiento y la tasa de absorción de los inmuebles destinados a la venta. Adicionalmente, la Gestora delegará a un tercero para que brinde seguimiento de los contratos próximos a vencerse y los atrasos en los pagos por parte de los arrendatarios.</p> <p>Comunicación La Gestora reportará, mensualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones las tasas de ocupación en los inmuebles destinados al arrendamiento y la tasa de absorción de los inmuebles destinados a la venta.</p>
<p>Riesgo de crédito</p>	<p>Es el riesgo de materialización de incumplimiento parcial o total de las obligaciones contractuales que debe cumplir el emisor de un título, o de un deterioro de la calificación de riesgo del emisor o del título adquirido por un Fondo de Inversión administrado por la Gestora o de su posición propia.</p> <p>Una parte fundamental de la Gestión de Riesgo de la Gestora es la administración del riesgo de crédito y por lo tanto es parte de la estrategia de negocios de la Gestora la Identificación, Medición, Monitoreo y Comunicación del Riesgo de Crédito, tanto de la exposición propia como la de los Fondos que administra.</p> <p>Identificación Se deberá verificar el cumplimiento de la normativa aplicable en lo que respecta a las operaciones de inversión (propias o de los Fondos de Inversión), tanto de las provenientes del marco legal, normativa aplicable del Sistema Financiero e interna.</p> <p>Tanto para una inversión propia como para las inversiones que realice un Fondo de Inversión administrado por la Gestora, el riesgo de crédito será gestionado a partir de la evaluación de una inversión, solicitando la información financiera, prospectos de emisión, reportes de calificación de riesgo, información del mercado, memoria de labores del emisor, y en general, de la información disponible de la emisión y emisor.</p> <p>Será función de la Gestora, previo a la realización de inversiones en un emisor o emisión, revisar al menos los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Situación financiera del emisor 2. Sector económico al que pertenece 3. Calificaciones de riesgo mínimas 4. Trayectoria empresarial 5. Respaldo del grupo económico al que pertenece 6. Solvencia moral y/o reputacional <p>Exposición Para definir y controlar la exposición al riesgo de crédito de los emisores y emisiones, se considerará el marco normativo, las calificaciones de riesgo otorgadas por sociedades clasificadoras de riesgo de reconocida trayectoria y prestigio a nivel nacional e internacional autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero o la autoridad competente, niveles de concentración, entre otros.</p> <p>Buscando la administración del riesgo de crédito y el principio de diversificación, se considerarán los aspectos legales o regulatorios asociados a estas operaciones, y se establecerán límites para las inversiones de la posición propia y de los Fondos de Inversión buscando el establecimiento de límites prudentes.</p> <p>Para la definición de dichos límites se tomará en cuenta el marco regulatorio vigente, particularmente lo definido en la Ley de Fondos de Inversión y las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión y entre los límites a establecer se podrán tener por emisor o grupo emisor (locales y del exterior), en caso las emisiones sean realizadas directamente por el emisor y sin contar con alguna forma de Patrimonio Autónomo para este propósito, tipo de operaciones u otros.</p> <p>La definición de los límites específicos a cada fondo de inversión corresponde a la Política de Inversión que será plasmada en el reglamento de cada Fondo, los cuales estarán en función de su naturaleza, mercado objetivo, perfil de riesgo, si es abierto o cerrado, entre otros aspectos.</p> <p>Seguimiento y Control Dentro de las operaciones periódicas de la Gestora estará el seguimiento y control de las emisiones y emisores que formen parte del portafolio de posición propia y de los Fondos que administra, dando mecanismos a la Gestora para detectar oportunamente los riesgos de posibles incumplimientos totales o parciales de las obligaciones del emisor o emisión.</p> <p>El seguimiento y control realizado por la Gestora le permitirá conocer e identificar aquellas emisiones o emisores en los que se pueda dar un cambio en la calidad crediticia de los mismos y así tomar realizar las labores requeridas para prever y mitigar los posibles incumplimientos o pérdidas.</p>
<p>Riesgo de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo</p>	<p>Se refiere a la posibilidad de que el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario sea utilizado de manera directa o indirecta para el lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo.</p> <p>Identificación Transformar o legitimar recursos obtenidos de actividades ilícitas como el pago por la venta de un inmueble propiedad del Fondo de Inversión, el pago de cánones de arrendamiento, entre otros ingresos que perciba el Fondo.</p> <p>Evaluación La evaluación se realiza al momento de que el Fondo establezca una relación comercial con una persona natural o persona jurídica.</p> <p>Mitigación</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Aplicación de la Política Conozca a su Cliente. • Uso de listas de sanciones internacionales para verificar alertas • Capacitación anual en temas de Cumplimiento a Ley de Prevención de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo <p>Seguimiento El Oficial de Cumplimiento de la Gestora realizará el monitoreo de transacciones con los proveedores y clientes del Fondo. Revisará periódicamente las listas de sanciones nacionales e internacionales a fin de identificar y prevenir cualquier riesgo de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo.</p> <p>Comunicación El Oficial de Cumplimiento de la Gestora, en caso de encontrar un cliente clasificado como de alto riesgo, reportará a la Unidad de Investigación Financiera (UIF) de la Fiscalía General de la República el resultado de la debida diligencia realizada.</p>
--

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

Situación financiera proyectada del fondo

De acuerdo con el modelo financiero, se proyecta que el fondo inicie operaciones en el segundo semestre de 2025 con un total de USD 24.6 millones, compuestos principalmente por el activo fijo neto por USD 24.4 millones relativo al valor de los inmuebles y que componen el 99.1% del total de activos. El restante 0.9% corresponde al efectivo por USD 0.2 millones. Al finalizar el plazo del fondo los activos ascenderán a USD 31.1 millones, dado el efecto de apreciación de los inmuebles.

Por su parte, los pasivos comprenden USD 4.6 millones correspondientes a un préstamo bancario; mientras que el patrimonio en la etapa inicial de operación del fondo totalizará en USD 19.97 millones, representado por las cuotas de participación (USD 19.8 millones) y una pequeña porción de utilidades del periodo. Al finalizar el plazo de la emisión del fondo, el patrimonio ascenderá a USD 31.1 millones como resultado de las cuotas de participación y las utilidades acumuladas.

En cuanto a resultados, al finalizar el primer año ascenderán a USD 1.2 millones, compuesto en un 86% por ingresos por arrendamiento y el restante por CAM. Al finalizar la emisión se estima ingresos totales por USD 91.7 millones; mientras que los gastos de operación del fondo ascenderán a USD 13.0 millones y los gastos financieros a USD 1.8 millones. Adicionalmente, a lo largo de los 25 años de la emisión se estiman gastos del fondo de inversión por USD 4.4 millones; lo que resultaría en una utilidad neta acumulada de USD 72.5 millones.

Según la política de endeudamiento el fondo no podrá tener deudas que sumadas excedan 2 veces su patrimonio. En promedio, se estima que el apalancamiento sea de 0.2 veces, cumpliendo de manera holgada con el límite establecido.

Evaluación de riesgo fundamental del fondo

La calificadora considera que los factores de protección derivados de la calidad de los activos futuros del portafolio serán altos en el corto y mediano plazo. Se espera que la conformación del portafolio se mantenga alineada con los lineamientos establecidos en la política de inversión, respetando los límites y criterios definidos. Adicionalmente, la sociedad gestora contará con políticas de gestión integral de riesgos, las cuales incorporan directrices específicas para la administración y seguimiento de los activos inmobiliarios.

El fondo podrá invertir en inmuebles que generen 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. Adicionalmente, la agencia realizará un seguimiento continuo de la composición de las inversiones a lo largo del horizonte de calificación, asegurando el cumplimiento de los criterios establecidos y la estabilidad financiera del fondo.

El portafolio proyectado del fondo mantiene una adecuada diversificación en 23 locales comerciales. La mayor participación individual por inmueble asciende al 12.8% del total del portafolio. Se estima que el CAP Rate promedio de los 23 inmuebles se ubique en torno al 10.0% anual.

Riesgo de mercado

PCR considera que el riesgo de mercado al que estará expuesto el fondo será moderado, fundamentado en la composición de su portafolio. La gestora contará con políticas que establecerán medidas específicas para mitigar el riesgo de mercado derivado de cambios en las condiciones generales del entorno financiero.

Dada la naturaleza del fondo que concentra su mayoría de inversiones en inmuebles, la mayor exposición al riesgo de mercado proviene del riesgo de precio debido a fluctuaciones en el valor de los inmuebles debido a cambios en las condiciones de mercado como variaciones en las tasas de interés, cambios sociodemográficos que afecten la plusvalía de la zona o crisis sistemáticas a nivel global.

Para gestionar el riesgo de mercado, la gestora buscará mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Además, para la adquisición de los inmuebles se tomará en cuenta las perspectivas del potencial de crecimiento, considerando factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona. Finalmente, se harán evaluaciones anuales de la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma.

En cuanto a la liquidez mínima que deberá mantener el fondo, su política dicta que 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. En opinión de la calificadora, la política de liquidez es adecuada y acorde al perfil financiero del fondo.

Estados financieros auditados de la Gestora

BALANCE GENERAL HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (MILES USD)				
Componente	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES	527.56	387.90	591.84	2,731.5
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	519.53	16.20	156.74	305.8
INVERSIONES FINANCIERAS	-	350.61	98.69	2,011.8
CUENTAS POR COBRAR NETAS	4.73	2.31	275.89	329.9
OTROS ACTIVOS	3.29	18.73	60.52	83.9
ACTIVOS NO CORRIENTES	23.66	159.64	242.45	219.5
ACTIVOS FISICOS E INTANGIBLES	23.66	145.14	225.95	203.0
INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	0.00	14.50	16.50	16.5
TOTAL DE ACTIVOS	551.22	547.55	834.29	2,951.0
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES	4.73	1.90	74.88	969.5
CUENTAS POR PAGAR	-	0.02	37.95	464.7
OTAS CUENTAS POR PAGAR	4.73	1.88	36.93	504.8
TOTAL PASIVOS	4.73	1.90	74.88	969.5
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	550.00	550.00	650.00	650.00
RESERVAS DE CAPITAL	-	-	10.19	130
RESULTADOS POR APLICAR	-3.51	-4.36	96.78	1,199.0
DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-3.51	-4.79	0
DEL PRESENTE EJERCICIO	-3.51	-1.28	101.57	1,199.0
PATRIMONIO RESTRINGIDO	-	0.44	2.44	2.5
UTILIDADES	-	0.44	2.44	2.5
TOTAL PATRIMONIO	546.49	545.64	759.41	1,981.4
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	551.22	547.55	834.29	2,951.0

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

BALANCE GENERAL HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (MILES USD)				
Componente	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
INGRESOS DE OPERACIÓN	-	-	263.43	2,801.7
INGRESOS POR SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	-	-	263.43	2,801.7
GASTOS DE OPERACIÓN	4.54	19.40	143.15	1,032.7
GASTOS POR COMERCIALIZACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN	-	-	1.15	0.4
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	4.54	19.30	139.84	1,009.3
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO	-	0.10	2.16	23.0
RESULTADOS DE OPERACIÓN	-	4.54	19.40	1,769.0
INGRESOS POR INTERESES	1.03	1.00	9.68	55.8
GANANCIAS (PERDIDAS) NETAS EN INVERSIONES	-	17.43	10.66	9.7
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	-	5	1.8
OTROS GASTOS FINANCIEROS	-	-	0.31	1.4
PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVAS	-	3.51	1.28	145.62
GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	-	-	33.86	516.2
RESERVA LEGAL	-	-	10.19	119.8
RESULTADOS DESPUES DE IMPUESTOS Y RESERVAS	-	3.51	1.28	101.57

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

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad clasificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones, PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto.

PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.