

# Informe Anual **FONDO DE CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

De Marzo de 2024 a Marzo de 2025

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



## Índice

1.	Identificación del Fondo Inmobiliario y su Gestora .....	2
2.	Detalle de la Junta Directiva de la Gestora y su Comité de Vigilancia .....	2
3.	Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado .....	2
4.	Estructura de Participes que conforman el Fondo .....	5
5.	Información sobre Asambleas Ordinarias o Asambleas Extraordinarias de Participes que se han celebrado en el período .....	5
6.	Informe de Gestión de Riesgos.....	5
7.	Detalle de los Activos Propiedad del Fondo.....	9
8.	Detalle de los gastos realizados durante el período reportado.....	9
9.	Rendimiento obtenido por el Fondo durante el último año .....	10
10.	Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo .....	10
11.	Evolución del Patrimonio del Fondo .....	11
12.	Evolución del Valor de las Cuotas de Participación.....	11
13.	Composición de la cartera del Fondo y su evolución .....	12
14.	Factores de riesgo del Fondo .....	12
15.	Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado .....	17
16.	Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo .....	18
17.	Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia.....	18

## 1. Identificación del Fondo Inmobiliario y su Gestora

<b>Identificación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario:</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth que puede abreviarse FIMHG
<b>Gestora:</b>	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, Sociedad Anónima que puede abreviarse Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.

## 2. Detalle de la Junta Directiva de la Gestora y su Comité de Vigilancia

<b>Junta Directiva de la Gestora</b>	
<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
Director Presidente	Víctor Henríquez Martínez
Director Secretario	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Director Propietario	Felipe Holguín
Director Suplente	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Director Suplente	Francisco José Santa Cruz Pacheco
Director Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Administrador de Inversiones	Francisco José Santa Cruz Pacheco
Administrador de Inversiones	Alicia Concepción Manzano de Tigüin

Con fecha 28 de febrero de 2025, en sesión de Asamblea Ordinaria de Participes, en el punto 4 se acordó la elección del Nuevo Comité de Vigilancia para el período comprendido del 2025 al 2026.

<b>Miembros del Comité de Vigilancia</b>
Christian Orlando Díaz Zaldaña
Juan Fernando Alfaro Díaz
Gerson Alfredo Palacios Bernal

## 3. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

### Panorama Internacional

De acuerdo con las Perspectivas Económicas Mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global se mantenga moderado en 2025, con una tasa estimada del 2.7%. Esta ligera mejora respecto a 2024 refleja una estabilización

gradual tras varios años de desaceleración, en medio de una inflación que sigue bajando lentamente y un entorno financiero global aún restrictivo. Aunque las tensiones geopolíticas, los conflictos armados y las interrupciones en las cadenas de suministro siguen presentes, el avance tecnológico y el fortalecimiento del consumo en economías avanzadas han dado señales positivas al inicio del año.

La inflación mundial se proyecta en 3.8% para 2025, una baja sostenida respecto al 4.5% de 2024. A pesar de esto, los precios de productos básicos continúan expuestos a choques externos, como fenómenos climáticos extremos y tensiones en regiones clave. La política monetaria en países desarrollados sigue adoptando un enfoque cauteloso, con una reducción más lenta de las tasas de interés por parte de bancos centrales como la FED y el BCE.

### **Impacto del Fenómeno Climático “La Niña”**

El fenómeno de “La Niña” se debilitó durante la segunda mitad de 2024, dando paso a condiciones climáticas más neutras en 2025. Sin embargo, los efectos residuales aún se sienten en varias regiones, con su impacto más fuerte observado en la producción agrícola y los precios de alimentos a inicios de año. En América Latina, esto se tradujo en aumentos estacionales de precios y presiones sobre la seguridad alimentaria, particularmente en zonas rurales.

### **América Latina y el Caribe: Desafíos y Oportunidades**

La región de América Latina y el Caribe muestra señales de recuperación en 2025, con un crecimiento estimado del 2.7%, impulsado por la flexibilización de políticas monetarias, la mejora en términos de intercambio y una mayor inversión extranjera directa. No obstante, se mantienen desafíos estructurales como el bajo crecimiento de la productividad, la alta informalidad y los efectos prolongados del cambio climático.

República Dominicana lidera nuevamente con un crecimiento del 5.3%, seguida por Costa Rica (4.1%) y Nicaragua (3.9%). Honduras crecería un 3.6% gracias a nuevas inversiones en infraestructura, mientras que El Salvador proyecta un crecimiento del 3.4%, apoyado en reformas fiscales y dinamismo en la construcción y servicios. Guatemala se mantiene estable con un 3.1%, y Panamá modera su expansión al 2.8%, en proceso de adaptación tras el cierre de la mina Cobre Panamá y los desafíos logísticos del Canal.

## **Estados Unidos y su Influencia Global**

Estados Unidos sigue siendo clave en la dinámica económica global, influyendo significativamente en Centroamérica y el Caribe. Sus políticas comerciales y cambios en las tasas de interés afectan directamente las cadenas de suministro globales y el comercio internacional. Se espera que la reducción gradual de tasas por parte de la FED fortalezca su economía, con un impacto positivo para la región.

## **Análisis del Sector Inmobiliario**

Según datos preliminares del Banco Central de Reserva (BCR) a junio de 2025, el PIB del sector construcción mostró señales de recuperación, alcanzando los US\$582 millones, lo que representa un crecimiento del 4.1% frente al mismo periodo de 2024. Las actividades inmobiliarias, por su parte, incrementaron su PIB a US\$547 millones, con un crecimiento del 4.4% (US\$23 millones adicionales).

El Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) para la construcción subió a 139.75 en junio de 2024, mientras que las actividades inmobiliarias alcanzaron 111.32, reflejando una recuperación sostenida en ambos sectores. En participación dentro del PIB, la construcción se ubicó en 6.51% y las actividades inmobiliarias en 5.93%, consolidando su relevancia en la economía salvadoreña.

El Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS) reportó a marzo de 2025 un crecimiento del 8.5% en empleos en construcción y del 7.4% en actividades inmobiliarias, con más de 31,500 empleos directos y 8,000 indirectos generados. Los retos persisten, especialmente en cuanto al costo de materiales, logística e insumos importados; sin embargo, proyectos insignia como el Viaducto de Los Chorros y nuevos desarrollos habitacionales y logísticos continúan impulsando el dinamismo del sector.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) indica que la construcción e inversión inmobiliaria representan un 42% de la inversión nacional total, con un enfoque renovado en infraestructura vertical y sostenibilidad urbana. Las iniciativas de incentivos fiscales para desarrollos de gran altura y zonas mixtas han comenzado a rendir frutos, atrayendo capital nacional e internacional. Según la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador (CAMARASAL), el sector construcción, junto con el turismo, seguirá siendo un motor clave en 2025. CASALCO prevé un año de consolidación, marcado por la ejecución de megaproyectos en áreas de salud, educación, telecomunicaciones y medio ambiente.

#### 4. Estructura de Participes que conforman el Fondo

Tipo de Participe	Cantidad de participes	Porcentaje
Persona Natural	-	0.00%
Persona Jurídica	2	100.00%

#### 5. Información sobre Asambleas Ordinarias o Asambleas Extraordinarias de Participes que se han celebrado en el período

Las Asambleas Ordinarias y Asambleas Extraordinarias de Participes que se han celebrado durante el período del informe han sido el siguiente:

Fecha	Quórum	Carácter de la Asamblea
28 de febrero de 2025	100%	Asamblea Ordinaria de Participes

#### 6. Informe de Gestión de Riesgos

A febrero 2025, Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. administro el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth, cuyas emisiones de Cuotas de Participación totalizaron US\$ 17,058,734.14, colocados en Mercado Primario en un total de dos tramos.

Los recursos obtenidos fueron invertidos para el pago por la adquisición de los inmuebles del Fondo de Inversión, los cuales se detallan a continuación:

Abreviatura	Precio Compraventa	Matrícula
LOCAL 1	698,659.36	60578395-A0611
LOCAL 2	567,549.19	60578395-A0614
LOCAL 3	185,941.03	60578395-A0626
LOCAL 4	394,108.50	60578395-A0628
LOCAL 5	541,757.76	60578395-A0631
LOCAL 6	294,625.68	60578395-A0653
LOCAL 7	295,362.21	60578395-A0657
LOCAL 8	725,681.97	60578395-A0663
LOCAL 9	330,579.19	60578395-A0669
LOCAL 10	314,459.87	60578395-A0657
LOCAL 11	732,869.89	60578395-A0675
LOCAL 12	1,069,194.30	60578395-A0692
LOCAL 13	832,608.04	60578395-A0693
LOCAL 14	836,332.75	60578395-A0694
LOCAL 15	1,018,677.77	60578395-A0695

LOCAL 16	1,523,216.55	60578395-A0699
LOCAL 17	842,875.32	60578395-A0700
LOCAL 18	1,450,166.02	60578395-A0701
LOCAL 19	70,100.58	60578395-A0602
LOCAL 20	295,696.97	60578395-A0603
LOCAL 21	1,236,052.99	60578395-A0604
LOCAL 22	218,341.91	60578395-A0606
LOCAL 23	2,550,000.00	80300212-A0016
<b>Total</b>	<b>17,024,857.86</b>	

El pago de los beneficios de las Cuotas de Participación se realiza conforme a la Política de Distribución de Beneficios establecida en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth. A la fecha se realizó un pago de beneficios en el mes de agosto de 2024, por un monto de US\$ 334,945.14.

Con respecto al pago de obligaciones del Fondo, estas han sido canceladas oportunamente con los recursos que ingresaron a las cuentas del Fondo, no siendo necesario el uso de Fondos provenientes del Financiamiento del Fondo.

Se validó el cumplimiento de ratios de la política de Inversión para el Fondo, habiéndose determinado que está dentro de los parámetros razonables, siendo los resultados obtenidos los siguientes:

Límite de Inversión <sup>1</sup>	Cálculo	Límite Mínimo	Límite Máximo	A Febrero 2025
Concentración de Ingresos aplicables a Renta	<i>Ingresos Mensual del Inmueble/Total de Ingresos mensuales</i>	0.00%	50.00%	55.13%
Concentración máxima por Inmueble	<i>Precio del Inmueble/ Patrimonio del Fondo</i>	0.00%	80.00%	14.58%
Concentración por Zona Geográfica	<i>Monto de Inversión por Zona Geográfica/ Valor del Activo Total del Fondo</i>	0.00%	95.00%	81.57%
Arrendamiento a personas compañías relacionadas	<i>Ingresos Mensuales por arrendamiento a relacionadas/ Valor Inmuebles</i>	0.00%	40.00%	0.00%
Límite a remodelaciones, mantenimientos y reparaciones	<i>(Gasto por mantenimiento, remodelación y reparación) / Valor Inmuebles</i>	0.00%	25.00%	0.00%
Límites por Tipos de Inmuebles	<i>Valor de los Locales por Tipo de Inmuebles / Total del Valor de los Inmuebles</i>	0.00%	100.00%	10.00%
Comercio	<i>Valor de los Locales por Tipo de Inmuebles / Total del Valor de los Inmuebles</i>	0.00%	100.00%	16.51%
Restaurante	<i>Valor de los Locales por Tipo de Inmuebles / Total del Valor de los Inmuebles</i>	0.00%	100.00%	28.31%

<sup>1</sup> Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de participes, de acuerdo con el artículo 40 – NDMC-17.

Servicios	Valor de los Locales por Tipo de Inmuebles / Total del Valor de los Inmuebles	0.00%	100.00%	55.17%
-----------	---	-------	---------	--------

En fecha 20 de marzo de 2025, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth comunicó a la Superintendencia del Sistema Financiero el exceso pasivo al límite de Inversión del denominado “Concentración de Ingresos Aplicables a Renta”. A la fecha de elaboración del Informe, la Gestora está proactivamente trabajando en solventar dicho exceso en el límite en materia de ingresos aplicables en renta, en el plazo establecido en el artículo 41 de la NDMC-17, es decir, 180 días contados a partir de que el fondo cumpla un año de operaciones.

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. presenta las mitigantes de los factores de riesgo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth:

No.	Factor de Riesgo	Periodicidad de Medición	Medición	Límite Mínimo	Limite Máximo	Resultado a Diciembre 2024
1	Riesgo de Liquidez	Anual	Activo Circulante/ Pasivo Circulante	>1	-	5.05
2	Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles	Anual	Informe del Perito Valuador o Administrador del Inmueble	-	-	A la fecha no se ha recibido reporte por parte del administrador del Inmueble ni el Perito Valuador por Deterioro o la necesidad de adecuaciones a los inmuebles.
3	Riesgo de Contraparte					
3.1	Actividades Inmobiliarias	Mensual		-	-	
3.1.1	Cuentas por cobrar	Mensual	Cuentas por Cobrar / Total de Ingresos Mensuales	-	-	49%
3.1.2	Rotación Mensual de Cuentas por cobrar	Mensual	Ingresos Mensuales / Cuentas por cobrar promedio	-	-	2.62
3.1.3	Días Cuentas por Cobrar	Mensual	30/ Rotación Mensual de Cuentas por cobrar	-	-	11.44
3.1.4	Mora	Mensual	Cuentas por cobrar mayores a 30 días			US\$61,929
3.2	Actividades relacionas al manejo de liquidez del Fondo	Anual	Monto máximo depositado en Cuenta Bancaria/ Total de depósitos en cuenta Bancaria	0.00%	70.00%	51.88%
4	Riesgo de Sinestro	Anual	Contratación de Pólizas de	-	-	A la fecha, el Fondo cuenta con Póliza de



			<i>Seguros Contra Todo Riesgo</i>			Seguro Contra Todo Riesgo contratada, la cual cubre los siniestros detallados en el Apartado Factores de Riesgo del Prospecto de Colocación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth
5	Riesgo de Precio	Anual	<i>Informe de Valúo de los Inmuebles</i>	-	-	A la fecha los Inmuebles no han reportado fluctuaciones negativas en el precio. Según el último Informe de Valúo, los inmuebles propiedad del Fondo han tenido una plusvalía del 18.6% respecto a su precio de Compra
6	Riesgo de Desocupación	Anual	<i>Área Arrendable No utilizada/ Total de Área Arrendable</i>	45.00%	100.00%	100.00%

No se registraron eventos de riesgo operativo tales como: fraude, daños en activos, fallas en sistemas, fallas en procesos, incumplimiento de terceros, desastres, incumplimiento legal, entre otros, que constituyeran una amenaza para el funcionamiento normal del Fondo Inmobiliario.

La calificación determinada en Mapa del Riesgo del Fondo es:

**BAJA**

## 7. Detalle de los Activos Propiedad del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth es propietario de los siguiente inmuebles:

Abreviatura	Tamaño m2	Ubicación Geográfica
LOCAL 1	152.67	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 2	124.02	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 3	43.19	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 4	86.12	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 5	120.81	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 6	61.48	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 7	65.73	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 8	167.31	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 9	80.66	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 10	69.98	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 11	149.77	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 12	321.50	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 13	250.36	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 14	251.48	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 15	306.31	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 16	457.90	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 17	253.38	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 18	435.94	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 19	20.90	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 20	88.16	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 21	338.39	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 22	55.58	Subdistrito 3 del distrito municipal de San Salvador
LOCAL 23	975.00	San Miguel
<b>Total</b>	<b>4,876.64</b>	

## 8. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

Se adjuntan los gastos realizados por el Fondo durante al periodo de febrero 2025.

Egresos	Al 28 de febrero de 2025
<b>Gastos de Operación</b>	
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	\$ 8,607.49
Gastos por Gestión	121,011.24
Gastos Generales de Administración y Comités	259,494.57
<b>Total de Egresos y Gastos</b>	<b>\$ 389,113.30</b>

## 9. Rendimiento obtenido por el Fondo durante el último año

El valor del título de participación durante el período del informe ha sido el siguiente:

Mes	Rendimiento
Mar-24	0.0%
Apr-24	6.6%
May-24	6.3%
Jun-24	6.5%
Jul-24	6.5%
Aug-24	-20.6%
Sep-24	6.7%
Oct-24	6.6%
Nov-24	6.7%
Dec-24	6.5%
Jan-25	6.5%
Feb-25	6.5%

## 10. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo

### Política de Endeudamiento

En cumplimiento con el Art. 37 de la NDMC-17, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan 2 veces su patrimonio (66.66% de los Activos del Fondo). En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Cualquier modificación al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto.

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

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

A la fecha de elaboración del presente Informe, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth no ha adquirido financiamiento para realizar las transacciones que son de naturaleza del Fondo. El único fondeo del Fondo ha provenído de las colocaciones en mercado primario de sus Cuotas de Participación, las cuales se detallan a continuación:

Tramo	Monto	Cantidad de Cuotas	Fecha de colocación
1	14,501,000.00	14,501	21 de marzo de 2024
2	2,557,734.14	2,508	15 de noviembre de 2024

### 11. Evolución del Patrimonio del Fondo

Mes	Patrimonio Contable
Mar-24	14,527,551.20
Apr-24	14,607,154.40
May-24	14,684,247.56
Jun-24	14,764,066.22
Jul-24	14,844,554.12
Aug-24	14,590,241.42
Sep-24	14,671,628.12
Oct-24	14,752,874.77
Nov-24	17,400,476.65
Dec-24	17,495,432.66
Jan-25	17,590,375.82
Feb-25	17,682,286.33

### 12. Evolución del Valor de las Cuotas de Participación

Mes	Cuotas de Participación
Mar-24	1,001.83
Apr-24	1,007.32
May-24	1,012.64
Jun-24	1,018.14
Jul-24	1,023.69
Aug-24	1,006.15
Sep-24	1,011.77
Oct-24	1,017.37
Nov-24	1,023.02
Dec-24	1,028.60
Jan-25	1,034.18
Feb-25	1,039.58

### 13. Composición de la cartera del Fondo y su evolución

Portafolio de Inmuebles		
Mes	Cantidad de Inmuebles	Valor de los Inmuebles
Mar-24	22	14,474,857.85
Apr-24	22	14,474,857.85
May-24	22	14,474,857.85
Jun-24	22	14,474,857.85
Jul-24	22	14,474,857.85
Aug-24	22	14,474,857.85
Sep-24	22	14,474,857.85
Oct-24	22	14,474,857.85
Nov-24	23	17,024,857.85
Dec-24	23	17,024,857.85
Jan-25	23	17,024,857.85
Feb-25	23	17,024,857.85

### 14. 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.

Los principales riesgos asociados son:

#### 14.1 Riesgo de Liquidez

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

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

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

#### **14.2 Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles**

El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles en un Fondo de Inversión Inmobiliaria 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. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.

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

- Inspecciones regulares: Realizar inspecciones periódicas de los inmuebles 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.
- 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.

#### **14.3 Riesgo de Contraparte**

##### **Actividades Inmobiliarias**

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

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

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

Los aspectos señalados, entre otros, serán tomados en cuenta como parte del proceso previo a la inversión, la cual se encuentra detallada en la Política de Inversión del presente Prospecto de Colocación de Cuotas.

### **Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo**

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

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

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

La Gestora verificará con una periodicidad mínima anual el cumplimiento de dichas mitigantes.

#### **14.4 Riesgo de Siniestro**

Se entiende por riesgo de siniestro al riesgo relacionado con eventos tales como: erupción volcánica, inundación, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otro. Las inversiones se pueden ver afectados por la pérdida parcial o total del activo y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos e ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y el valor de la participación para los inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir facilidades afectadas por los eventos naturales.

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

- Seguros adecuados: Contratar pólizas de seguro contra todo riesgo que cubran los riesgos asociados a los inmuebles.
- Evaluación de riesgos: Realizar evaluaciones de riesgos para identificar las vulnerabilidades específicas de los inmuebles y establecer medidas de mitigación adecuadas, como sistemas de detección de incendios, sistemas de seguridad y planes de emergencia.
- 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.
- Capacitación y concientización: Capacitar al personal y a los ocupantes de los inmuebles sobre las medidas de seguridad, prevención de incendios y procedimientos de emergencia.

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.

#### **14.5 Riesgo de Precio**

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.

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



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

#### **14.6 Riesgo de Desocupación**

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, de 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. Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibe ingresos por alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.

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

- **Análisis de mercado y demanda:** Realizar análisis periódicos de mercado para 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.
- **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.

#### 15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

No.	Fecha de Ocurrencia	Información sobre el Hecho Relevante reportado
1	21 de marzo de 2024	Constitución del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth
2	30 de agosto de 2024	Repartición de beneficios
3	20 de febrero de 2025	Convocatoria de Asamblea Ordinaria de Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth
4	28 de febrero de 2025	Acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth
5	7 de marzo de 2025	Nombramiento de Perito Valuador de los Activos Inmobiliarios del Fondo
6	20 de marzo de 2025	Notificación de exceso al límite de inversión en inmuebles en materia de ingresos aplicables a renta

**16. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo**

El Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 1.

**17. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia**

El Informe y Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

# Anexo No. 1

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH

Comité No. 243/2024

Informe con Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2024

Fecha de comité: 30 de octubre de 2024

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Fondos de Inversión / El Salvador

### Equipo de Análisis

Adalberto Chávez  
[achavez@ratingspcr.com](mailto:achavez@ratingspcr.com)

Adrián Pérez  
[aperez@ratingspcr.com](mailto:aperez@ratingspcr.com)

(+503) 2266-9471

### HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	mar-24	jun-24
Fecha de comité	12/09/2024	30/10/2024
Riesgo Integral	2	2
Riesgo Fundamental	Af	Af
Riesgo de Mercado	2	2
Riesgo Fiduciario	sv AAf	sv AAf
Perspectiva	Estable	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, PCR decidió mantener las clasificaciones **sv2f** al Riesgo Integral, **sv2** al Riesgo de Mercado y **svAAf** al Riesgo Fiduciario, y mantener de **svAf** al Riesgo Fundamental del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth** con perspectiva "**Estable**", con información no auditada al 30 de junio de 2024. La clasificación se fundamenta en el perfil moderado del Fondo, que concentra sus inversiones en inmuebles ubicados en zonas céntricas y de plusvalía estable. También se consideran los apropiados controles para la mitigación del riesgo de mercado y liquidez. Finalmente, se toma en cuenta el posicionamiento en el mercado de la gestora, así como sus políticas y procedimientos apropiados para la gestión integral de riesgo.

### Perspectiva

Estable

## Resumen Ejecutivo

- **Portafolio de Inversiones acorde al objeto de inversión del Fondo.** El Fondo tiene como objetivo invertir en inmuebles que generen arrendamientos de tipo comercial (no residencial) incluyendo, pero no limitado a: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles pueden estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado. De igual manera, podrá invertir única y exclusivamente en depósitos a plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero. Las inversiones inmobiliarias del fondo alcanzaron un valor de US\$14,474.9 miles, compuesto por 22 inmuebles ubicados en la capital del país. El fondo no registra inversiones en títulos valores a la fecha de análisis.
- **Apropiada diversificación de ingresos por arrendamientos.** El portafolio de inmuebles está compuesto por 22 locales comerciales, donde los inmuebles #18 y #21 son los más representativos, con un 10.0% y un 8.5% de participación del valor total de las propiedades de inversión. Además, en cuanto a la diversificación por sector económico, los locales ocupados para actividades de servicios representan el 64.9%, seguidos por el comercio con un 19.4% y los restaurantes con un 15.7%. Por otra parte, con respecto a la concentración de ingresos por inmuebles, los locales que tienen mayor participación de los ingresos por arrendamiento son los locales 12, 13, 14 y 15 que tienen porcentajes de 12.88%, respectivamente. De esta forma se cumple la política de inversión en inmuebles respecto a la concentración de ingresos aplicables a rentas que establece que 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.
- **Resultados favorables por parte del Fondo en sus primeros meses de operación.** El fondo presenta una rentabilidad adecuada a junio de 2024, con un rendimiento promedio de 6.67%; mientras que la desviación estándar, que es la medida de riesgo del fondo resultó en 1.10%. A marzo de 2024, el fondo registraba un rendimiento de 6.32% y una desviación estándar de 3.17%, considerando que tenía únicamente 10 días de haber iniciado operaciones por lo que mostraba una mayor dispersión en los rendimientos, lo cual también se constata con el coeficiente de variación que pasó de 0.50 en marzo de 2024 a 0.17 al cierre de junio.
- **Proyecciones estiman robustos niveles de rendimientos.** PCR consideró la proyección financiera del portafolio de inmuebles para el período 2023-2052, donde se estima que el *Cap Rate* promedio se sitúe en 10.65%, considerando un crecimiento anual del 2.7% en los ingresos por arrendamiento. Es importante tener en cuenta que el Fondo tiene la capacidad de incrementar su portafolio de inmuebles, lo que podría generar variaciones en la métrica del *Cap Rate*.
- **Riesgo de mercado y liquidez.** Al 30 de junio de 2024 el fondo no presenta un portafolio de inversiones en títulos valores por lo que no se presenta una medición de Valor en Riesgo. Adicionalmente, se mitiga el riesgo de tipo de cambio, dado que el fondo está limitado a opciones de inversión en depósitos a plazo en bancos locales y la moneda en la que se celebran los contratos de arrendamiento es en dólares de Estados Unidos de América. En cuanto al riesgo de liquidez, al ser un fondo cerrado, la Gestora no establece un mínimo de activos líquidos, pero establece que podrá mantener en cuentas corrientes y de ahorro los saldos que estime convenientes para el cumplimiento de su mandato de inversión. A junio de 2024 los activos líquidos representados por cuentas corrientes representaron el 2.0% de los activos totales del fondo.
- **Administradora del Fondo tiene respaldo del grupo Hencorp G Holding, S. de R. L, además de la amplia experiencia en su Junta Directiva y Plana Gerencial:** El 99.99% de las acciones de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., pertenecen a Hencorp G Holding, S. de R.L., tenedora de acciones con sede en Panamá desde diciembre de 2020. Además, cuenta con una Junta Directiva y Plana Gerencial que posee una amplia trayectoria profesional en el sector financiero y mercado de capitales. Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., funciona bajo el régimen de capital fijo, en plazo indefinido, con la finalidad de administrar Fondos de Inversión. El número de acciones alcanzan los 65 miles, a un valor nominal de US\$10.00 cada una.
- **Posicionamiento de la gestora en el mercado salvadoreño.** Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. se registró en la Superintendencia del Sistema Financiero en julio de 2020 y recibió autorización para operar en febrero de 2022, cumpliendo con la Ley de Fondos de Inversión de El Salvador. Hasta junio de 2024, la Gestora se posiciona como líder del mercado, con una participación del 49.4% del patrimonio total de fondos de inversión.

## Factores claves

### Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Incremento en la calidad crediticia del portafolio manteniendo una adecuada diversificación de este.
- Sostenida estabilidad en los indicadores de duración del fondo de inversión.

### Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

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

## Metodología utilizada

*La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Fondos de Inversión (PCR-SV-MET-P-080, El Salvador), vigente desde el 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

---

- **Información financiera:** Estados Financieros no auditados del fondo a junio de 2024.<sup>1</sup>
- **Riesgo Fundamental:** Detalle del portafolio inmobiliario y contratos de arrendamiento.
- **Riesgo de Mercado:** Reglamento interno del fondo de inversión.
- **Riesgo de Liquidez:** Estructura de activos y pasivos respecto a fecha de vencimiento contractual.
- **Riesgo Fiduciario:** Información de la sociedad administradora, grupo financiero, personal a cargo del fondo, custodio y políticas de gobierno corporativo.

## Limitaciones Potenciales para la clasificación

---

- **Limitaciones encontradas:** El fondo de inversión inició operaciones en marzo de 2024, por lo que no se tiene un parámetro de comparación interanual. El análisis se realiza con las cifras a junio de 2024.
- **Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la capacidad del Fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de beneficios.

## Hechos relevantes

---

- No se registran hechos relevantes para el análisis a junio de 2024.

## Panorama Internacional

---

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico estimado para 2024, el cual se ubicaría en 2.6% en 2024, y continuando con la tendencia de desaceleración por tercer año consecutivo. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por un crecimiento más robusto de la economía de Estados Unidos. Las tasas de interés de referencia han iniciado un descenso más lento de lo previsto debido a las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024, lo que ayudaría a que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento de lo previsto inicialmente. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

El fenómeno climático “La Niña” sigue siendo una de las problemáticas más importantes en la región para las economías en 2024. Se estima que continúe afectando las condiciones meteorológicas con una mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar interrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio de 2024 indican que “La Niña” ha sido el principal fenómeno climático con mayor influencia en las condiciones económicas globales.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran condiciones financieras mundiales más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de la economía de China, que afectaría a las exportaciones de la región, aunado al efecto por el cambio climático. En contraposición, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría contrarrestar los efectos negativos y tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con una tasa de 3.9%, mostrando crecimiento más moderado con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, para Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica; a pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4%, manteniendo una relativa estabilidad macroeconómica y supeditado a una moderación de la inflación.; mientras que, El Salvador crecería en 3.2%, ante reformas económicas y fiscales estructurales. Adicionalmente, Guatemala estima un crecimiento de 3%, registrando un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Finalmente, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento con una tasa estimada de 2.5%, explicada por el cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá.

---

<sup>1</sup> El fondo inició operaciones en marzo de 2024.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las exportaciones e importaciones estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales. Se espera que a medida la FED continúe con el proceso de reducción en las tasas de interés de referencia, la economía estadounidense alcance una mayor dinámica de crecimiento.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes, manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y efectos adversos por el cambio climático, que continúan siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que les permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

## **Desempeño Económico**

---

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

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

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

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

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

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

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

## **Sector Fondos de Inversión**

---

A junio de 2024, los fondos de inversión en El Salvador muestran un panorama de creciente diversificación, acompañado de un crecimiento moderado. Actualmente, cuatro entidades autorizadas gestionan estos fondos, desempeñando roles clave en el sector financiero del país. Hencorp Gestora lidera el mercado con una participación del 49.4% del patrimonio total, seguida por Atlántida Capital con un 40.1%. Banagrícola ocupa el tercer lugar con un 5.4%, mientras que SGB se sitúa en cuarto lugar con un 5.2%.



El mercado cuenta con once fondos en total, frente a los nueve registrados en junio de 2023. De estos, seis son fondos de inversión abiertos (cuatro de corto plazo y dos de mediano plazo) y cinco son fondos cerrados, que incluyen dos fondos inmobiliarios, dos fondos de capital de riesgo y un fondo de renta fija. Atlántida Capital destaca por ofrecer la mayor variedad y cantidad de fondos de inversión en El Salvador.

El patrimonio consolidado de los fondos ascendió a US\$1,345.45 millones, lo que representa un incremento del 152.9% (+US\$813.55 millones) respecto a junio de 2023. Este crecimiento se debe al dinamismo y aceptación de estos fondos en el país. Se incorporaron el Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija I y el Fondo de Inversión Inmobiliario Hencorp Growth, sumando US\$636.75 millones. El aumento también se ha visto respaldado por el desempeño positivo de la mayoría de los fondos. Destacan, entre otros, el Fondo de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+ con un crecimiento de US\$51.53 millones (+57.32%), y el Fondo de Inversión Abierto de Mediano Plazo con un incremento de US\$42.05 millones (+217.1%). El Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity también mostró un notable aumento de US\$25.33 millones (+1,313.4%).

En términos de rendimiento, los Fondos de Inversión Abiertos a Corto Plazo presentan un promedio del 4.69%, superior al 3.55% del período anterior. Los Fondos de Inversión Abiertos a Mediano Plazo tienen un rendimiento promedio del 6.20%, frente al 4.93% del año pasado. Los Fondos de Inversión Cerrados, aunque con mayor riesgo, destacan con un rendimiento promedio del 7.61%.

Finalmente, el sector de fondos de inversión en El Salvador ha emergido como una opción atractiva para diversos perfiles de inversionistas, destacándose por sus competitivas tasas de retorno y la diversificación en el mercado de capitales. El notable crecimiento, especialmente en los fondos cerrados, refleja la confianza y el interés creciente en estos instrumentos financieros.

### **Análisis del Sector Inmobiliario**

---

El sector inmobiliario engloba todas las actividades relacionadas con bienes inmuebles, como terrenos y edificios, abarcando desde su construcción hasta su comercialización. Esto incluye el trabajo de arrendadores, agentes y corredores dedicados a la compra, venta, alquiler y otros servicios inmobiliarios. Según los datos más recientes del Banco Central de Reserva (BCR) actualizados a marzo de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó los US\$503 millones, experimentando una contracción del 3.07% respecto a marzo de 2023, cuando se reportaron US\$519 millones, lo que equivale a una disminución de US\$16 millones. En contraste, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$508 millones, reflejando un incremento del 4.92%, equivalente a US\$24 millones, en comparación con el período anterior, cuando se registraron US\$484 millones.

En cuanto a la representación del sector construcción y actividades inmobiliarias con respecto al Índice de Volumen de la Actividad Inmobiliaria (IVAE) a junio de 2024 mostraron un comportamiento levemente decreciente en el caso de las actividades de construcción y ligeramente al alza en cuanto a las actividades inmobiliarias en comparación a sus resultados de junio de 2023. El sector construcción refleja una disminución pasando de un IVAE de 159.22 en junio 2023 a un valor de 133.52 y las actividades inmobiliarias pasaron de 106.92 a 108.81 en junio de 2024

Las actividades inmobiliarias representaron en un 6.07% el total del PIB reflejando un crecimiento del 0.05% con respecto a marzo 2023 (6.02%), en cuanto a las actividades de construcción representaron en un 6.01% presentando un leve decrecimiento del 0.46% (marzo 2023: 6.47%). Este comportamiento responde a una buena dinámica del sector, especialmente en nuevos proyectos habitacionales, comerciales y recreativos. En el ámbito privado, se ha observado un incremento en la construcción de edificios verticales (apartamentos). Según los datos más recientes del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS), la construcción y las actividades inmobiliarias han mostrado un crecimiento significativo del 9.7% y del 7.89%, respectivamente. A marzo de 2023, los empleos directos en estos sectores sumaban aproximadamente 30,600 empleos directos y 7,700 empleos indirectos.

El sector de la construcción en El Salvador, a pesar de enfrentar desafíos como el aumento de costos en combustibles y materias primas, así como la escasez de mano de obra, muestra una tendencia positiva. La Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) destaca que proyectos como el viaducto de los Chorros y diversas obras públicas generarán unos 150,000 empleos directos e indirectos.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) indica que la construcción y las actividades inmobiliarias representan el 40% de la inversión nacional. Esta inversión se impulsa por estrategias para mejorar la demanda habitacional y el ordenamiento comercial. Además, se ha propuesto un incentivo fiscal para proyectos inmobiliarios de más de 35 pisos. Las proyecciones de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador apuntan a que la construcción y el turismo serán motores clave de la economía este año, mostrando resiliencia a pesar de crisis globales. La demanda de proyectos habitacionales y mejoras en la tramitación de permisos han facilitado un ambiente favorable para la inversión. Para 2024, CASALCO prevé un crecimiento superior al de 2023, gracias a megaproyectos en áreas como telecomunicaciones, salud y medio ambiente. Estas iniciativas no solo fomentarán el crecimiento del sector, sino que también contribuirán a un desarrollo integral y sostenible, mejorando la estabilidad económica y laboral en el país.

### **Reseña y descripción y análisis del Fondo**

---

El Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth (en adelante "El Fondo"), tiene como objeto la inversión en inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en la Política de Inversión, con el objetivo de generar rentabilidad a los inversionistas. De igual manera, puede invertir única y

exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

El fondo inició operaciones el 21 de marzo de 2024 y de acuerdo con su Política puede invertir en inmuebles que generen arrendamientos de tipo comercial (no residencial) incluyendo, pero no limitado a: comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parques, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles pueden estar ubicados en zonas urbanas o industriales y arrendar sus distintos espacios a instituciones del sector público o privado. Con respecto a los Depósitos a Plazo, se establece su disposición para efectuar operaciones pasivas por un monto máximo de 30% de los activos totales del Fondo de Inversión.

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FONDO

DESCRIPCIÓN	
<b>Denominación del Fondo de Inversión:</b>	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH
<b>Tipo de Inversionista:</b>	El Fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieren liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media – alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores o en el Mercado Inmobiliario.
<b>Valor Inicial del Fondo:</b>	USD\$1,000.00 el cual es válido el primer día de operación del Fondo.
<b>Porcentaje máximo de participación de partícipes</b>	Hasta el 99% de las cuotas de participación.
<b>Monto mínimo de inversión:</b>	Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
<b>Monto de la emisión:</b>	\$300,000,000.00
<b>Cantidad de participaciones:</b>	300,000
<b>Riesgos asociados al participar en el Fondo en el caso de que no se alcance el monto de la emisión:</b>	Es el riesgo de no colocar el monto mínimo de participaciones necesarios para cumplir con el patrimonio mínimo establecido por la Ley de Fondos. Este riesgo se mitiga vinculando previamente a los inversionistas interesados producto de eficientes gestiones de comercialización.
<b>Garantía</b>	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.
<b>Redención de los valores:</b>	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.
<b>Plazo de la emisión:</b>	30 años
<b>Activos en los que invertirá los recursos aportados durante el período de suscripción:</b>	Durante el período de suscripción de cuotas, el Fondo invertirá inicialmente en valores de alta liquidez y bajo riesgo. Posteriormente, el Fondo invertirá en Activos Inmobiliarios y/o Financieros, siguiendo las políticas de inversión del Fondo.  Los inmuebles deberán cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:
<b>Características y condiciones de elegibilidad de los inmuebles objeto de inversión del fondo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encontrarse completamente terminados</li> <li>- Poseer la solvencia de la Administración Tributaria del Propietario</li> <li>- Estar libres de derechos de usufructo, uso o habitación, o cualquier otra condición que imposibilite la generación de rendimientos por parte del Fondo</li> <li>- 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</li> <li>- Estar inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio al Fondo de Inversión</li> <li>- Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo</li> </ul>
<b>Retiro del partícipe del Fondo</b>	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.

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

#### Análisis del Fondo

A junio de 2024 los activos del fondo totalizaron en US\$14,819 miles, representados principalmente por las propiedades de inversión que representan el 97.7% y alcanzaron los US\$14,475 miles. Por otra parte, el efectivo y equivalentes de efectivo sumaron US\$302.7 miles y corresponden a una participación de los activos totales de 2.0%.

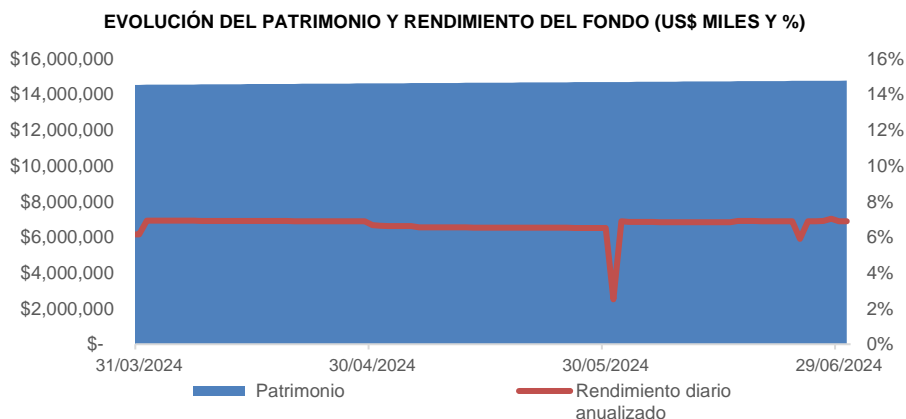
Por su parte, los pasivos únicamente sumaron US\$54.6 miles, con una participación mayoritaria de cuentas por pagar (US\$45 miles) y el restante en impuestos por pagar. El patrimonio del fondo totalizó en US\$14,764 miles, compuesto

en su mayoría por las participaciones que ascendieron a US\$14,501 miles, seguido de una porción mínima de patrimonio restringido de US\$263 miles.

Los resultados del fondo son favorables, al reportar ingresos por US\$392 miles, representados en su totalidad por los ingresos por propiedades de inversión; mientras que, los gastos de operación resultaron en US\$126 miles, compuestos por gastos generales de administración y comité y gastos por gestión. Adicionalmente se reporta un gasto por obligaciones con instituciones financieras de US\$3.1 miles. Lo anterior dio como resultado una utilidad neta de US\$263 miles, equivalente a un margen neto de 67.1%.

#### *Rendimiento del Fondo*

El fondo presenta una rentabilidad adecuada a junio de 2024, con un rendimiento promedio de 6.67%; mientras que la desviación estándar, que es la medida de riesgo del fondo resultó en 1.10%. A marzo de 2024, el fondo registraba un rendimiento de 6.32% y una desviación estándar de 3.17%, considerando que tenía únicamente 10 días de iniciar operaciones por lo que mostraba una mayor dispersión en los rendimientos, lo cual también se constata con el coeficiente de variación que pasó de 0.50 en marzo de 2024 a 0.17 al cierre de junio.



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

#### *Concentración de partícipes*

A junio de 2024 el Fondo cuenta con 2 partícipes que corresponden al 100% de las participaciones. Dichos partícipes son personas jurídicas, donde el partícipe número 1 mantiene una participación del 99.99% y el 2 el 0.01% restante. El porcentaje máximo de participación definido en el reglamento interno del fondo por partícipe es de hasta el 99% de las cuotas de participación.

#### **Evaluación del riesgo fundamental del fondo**

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión cuenta con un Manual de Gestión Integral de Riesgos que tiene objetivo fijar un marco de administración de los riesgos a los que se expone por los procesos y operaciones de posición propia y los fondos de inversión que esta administre.

La gestión integral de riesgos de la gestora incluye las siguientes etapas: a) Identificación: consiste en el reconocimiento de los riesgos que impactan la operación de la Gestora y los fondos que administra, b) Medición: es la cuantificación de los riesgos previamente identificados utilizando las metodologías aprobadas y posteriormente determinar si se cumplen los límites definidos. El objetivo será determinar el impacto económico o de otra naturaleza en la Gestora y los Fondos que administra, c) Control: consiste en tomar las medidas o emitir las recomendaciones correspondientes para asegurar que las políticas, límites y procedimientos sean cumplidos y ejecutados. Las recomendaciones y medidas deberán estar orientadas a prevenir o reducir los efectos adversos que pueda haber en la Gestora o los Fondos que administra, en caso ocurran los efectos adversos de los riesgos identificados y medidos y d) Monitoreo: consiste en el seguimiento a la exposición de los riesgos y el resultado de las acciones y recomendaciones realizadas. Adicionalmente, es requerida la comunicación a los distintos involucrados del proceso de gestión integral del riesgo.

#### **Riesgo de Crédito**

Hencorp realiza una gestión por tipo de riesgo que incluye el riesgo de Crédito que incluye la evaluación de los emisores y los siguientes aspectos: Situación financiera del emisor, sector económico al que pertenece, calificaciones de riesgo mínimas, trayectoria empresarial, respaldo del grupo económico al que pertenece y solvencia moral y/o reputacional.

De acuerdo con la política de inversión del Fondo, este tiene como objetivo invertir en inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento de Inversión. De igual manera, podrá invertir única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero. A junio de 2024 el fondo no registra inversiones en títulos valores,

únicamente mantiene un saldo de US\$302.7 miles en cuentas corrientes en Banco Agrícola, S.A., que cuenta con una calificación de AAA asignada por PCR.

### **Portafolio de Inmuebles**

En cuanto a las inversiones inmobiliarias del fondo, alcanzaron un valor de US\$14,474.9 miles, compuesto por 22 inmuebles ubicados en la capital del país. Entre estos, los inmuebles #18 y #21 son los más representativos, con un 10.0% y un 8.5% del valor total de las propiedades de inversión, respectivamente. Además, por sector económico, los locales ocupados para actividades de servicios representan el 64.9%, seguidos por el comercio con un 19.4% y los restaurantes con un 15.7%. Por otra parte, en cuanto a concentración de ingresos por inmuebles, los locales que tienen mayor participación de los ingresos por arrendamiento son los locales 12, 13, 14 y 15 que tienen porcentajes de 12.88%, respectivamente. De esta forma se cumple la política de inversión en inmuebles respecto a la concentración de ingresos aplicables a rentas que establece que 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.

Por su parte, PCR consideró la proyección financiera del portafolio de inmuebles para el período 2023-2052, donde se estima que el *Cap Rate*<sup>9</sup> promedio se sitúe en 10.65%, considerando un crecimiento anual del 2.7% en los ingresos por arrendamiento. Es importante tener en cuenta que el Fondo tiene la capacidad de incrementar su portafolio de inmuebles, lo que podría generar variaciones en la métrica del *Cap Rate*. También se considera el avalúo de la propiedad donde se encuentran los 22 locales comerciales, el cual destaca que los inmuebles se encuentran en uno de los centros comerciales más exclusivos de la ciudad con alta tasa de visitas y nivel de compras alto y adicionalmente, la zona donde se localiza la propiedad se encuentra en una zona urbana de uso comercial clase alta con plusvalía estable.

Para el cálculo del RFPP, la calificadoradora tomó en consideración todo el portafolio como un conjunto; es decir, cuentas corrientes y las propiedades de inversión, tomando como insumos de información los contratos de arrendamiento de los locales, así como las características que se destacan en el informe de avalúo. A su vez, se consideran las estrategias de mitigación de riesgo aplicadas por estas sociedades para controlar el impacto que pueda tener sobre el valor del portafolio. Por otra parte, se evaluaron los contratos, nivel de concentración, *Cap Rate*, y ubicación estratégica de los inmuebles. Al realizar el cálculo del RFPP, se determinó que el fondo tiene una calificación A.

### **Riesgo de mercado**

---

Dentro de la gestión integral de riesgo de la gestora se engloba el riesgo de mercado, el cual se mitiga a través de monitoreos diarios de los mercados para anticipar los movimientos en precios de los principales activos financieros, productos de efectos de mercado y del riesgo de tasa de interés y tipos de cambio. La evaluación del riesgo de mercado incluye procedimientos de medición que permiten estimas cómo impactaría un posible cambio adverso en las condiciones fundamentales de mercado, tanto en situaciones que resulten ordinarias como en aquellas que sean coyunturales y extremas sobre la cartera de inversiones de los fondos de inversión que administra la gestora. Entre los métodos usados para la medición del riesgo de mercado se encuentra el Valor en Riesgo (VaR) que indica las pérdidas máximas que se pueden producir en portafolios de inversión, dado un nivel de confianza y un periodo de análisis establecido.

Al 30 de junio de 2024 el fondo no presenta un portafolio de inversiones en títulos valores por lo que no se presenta una medición de VaR. Adicionalmente, el fondo opera en el mercado nacional con opciones de inversión en depósitos a plazo en bancos locales autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero y además el reglamento interno del fondo establece que la moneda en la que se celebrarán los contratos de arrendamiento es dólares de Estados Unidos de América, por lo que se mitiga el riesgo de tipo de cambio.

### **Riesgo de liquidez**

---

Para la evaluación de la liquidez del fondo la gestora revisa de manera diaria las necesidades de liquidez, la estructura del flujo del portafolio, rentabilidad esperada y la estimación de máximos retiros probables. En ese sentido se establecen límites prudenciales en instrumentos líquidos como porcentaje del total de los activos del fondo, dando cumplimiento a lo establecido en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión.

En el caso del Fondo de Inversión Hencorp Growth, al ser un fondo cerrado la Gestora no establece un mínimo de activos líquidos, pero establece que podrá mantener en cuentas corrientes y de ahorro los saldos que estime convenientes para el cumplimiento de su mandato de inversión. A junio de 2024 los activos líquidos representados por cuentas corrientes representaron el 2.0% de los activos totales del fondo.

### **Análisis de Riesgo Fiduciario**

---

#### **Reseña de la Gestora**

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., fue inscrita en el registro de comercio el día 28 de julio de 2020 en la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), entidad que tiene como función principal administrar Fondos de Inversión, tanto Fondos Abiertos como Fondos Cerrados, rigiéndose bajo la Ley de Fondos de Inversión de El Salvador y con todas las normativas que apliquen. Fue autorizada para operar según la Resolución del Consejo Directivo de la SSF en febrero de 2022 bajo la sesión DC-08-2022, inscrita en el asiento registral número GE-0001-2022. La gestora se encuentra domiciliada en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de la Libertad. Hasta junio de 2024, la

Gestora se posiciona como líder del mercado, con una participación del 49.4% del patrimonio total de fondos de inversión.

El 99.99% de las acciones de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., pertenecen a Hencorp G Holding, S. de R.L., tenedora de acciones con sede en Panamá, desde diciembre de 2020. Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., funcionará bajo el régimen de capital fijo, en plazo indefinido, con la finalidad de administrar Fondos de inversión, sean Abiertos o Cerrados.

### Situación Financiera de la Gestora

PCR considera que la Gestora ha mantenido una posición financiera sólida, evidenciada por el crecimiento en sus activos y patrimonio, lo que refleja su capacidad para gestionar fondos de inversión y atraer inversionistas. Además, presenta niveles bajos de deuda, lo que contribuye a su estabilidad. Se observan buenos ingresos en comparación con junio 2023 y un manejo eficiente de los gastos de operación, lo que indica que no solo está generando más ingresos, sino que también controla sus gastos de manera efectiva. Esto ha permitido a la gestora reportar utilidades, lo que es un indicador positivo de su rentabilidad y eficiencia operativa.

Los activos de la Gestora totalizaron US\$1,629.7 miles, con un incremento del 202.2% (US\$1,090.5 miles) en comparación con junio de 2023, impulsado por el aumento de activos corrientes, como efectivo, inversiones financieras y cuentas por cobrar. Los activos no corrientes también crecieron, principalmente por la adquisición de activos físicos e intangibles, incluidos programas informáticos especializados para la gestión de fondos en la nube.

Los pasivos sumaron US\$458.2 miles, reflejando un incremento de US\$454.6 miles debido al aumento en cuentas por pagar e impuestos. El patrimonio totalizó US\$1,171.5 miles, compuesto principalmente por capital social y resultados acumulados.

Los ingresos alcanzaron US\$1,222.8 miles (junio 2023; US\$1.0 miles), generados exclusivamente por servicios de administración de fondos. Los gastos de operación fueron de US\$507.2 miles (junio 2023; US\$20.89 miles), resultando en una utilidad del ejercicio de US\$508.9 miles.

### Organización y procesos

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., cuenta con un manual de organización, procedimientos y control interno, con el objeto de buscar la eficiente operatividad de toda la entidad. La Gestora cuenta con áreas tercerizadas, y diversos comités de apoyo, conformados por miembros del directorio que rinden directamente a la junta directiva.

#### Comité de Auditoría

El comité de auditoría velará por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General de Accionistas, Junta Directiva y las disposiciones de la Superintendencia del Sistema Financiero, del Banco Central de Reserva y otras instituciones acordes a lo que corresponda. Además, se encargará de realizar correctivos en los informes de auditoría interna y externa o de cualquier entidad fiscalizadora.

#### Comité de Riesgos

Conformado por miembros de alto nivel, encargados de analizar, consensuar y decidir sobre los temas relacionados a la administración efectiva de los riesgos del negocio. El comité de riesgos tendrá como fin, velar por la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales, y recursos para la gestión integral del riesgo.

#### Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones es el responsable de aprobar las estrategias generales de inversión, tomando en cuenta el marco de las políticas de riesgos aprobadas por la Junta Directiva, así como también velar por el cumplimiento de las disposiciones establecidas en cada fondo de inversión, a través de sus respectivos prospectos y reglamentos.

La administración de inversiones ha establecido el Comité de Inversiones, el cual estará integrado por tres miembros propietarios y tres suplentes, los propietarios serán miembros de la Junta Directiva, y los suplentes serán un miembro de la Junta Directiva, el Gerente de Estructuración de Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredoras de Bolsa y un Director Externo. Las decisiones serán adoptadas por la mayoría de los miembros presentes en las reuniones, mismas que se realizarán como mínimo una vez al mes, o con la frecuencia necesaria para desempeñar de forma eficaz sus funciones.

#### MIEMBROS COMITÉ DE INVERSIONES

CARGO	NOMBRE
Presidente	Eduardo Alfaro
Miembro	Roberto Valdivieso
Secretario	Francisco Santa Cruz
Suplente	Gerardo Recinos
Suplente	Adolfo Galdámez
Suplente	José Miguel Valencia

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

**Comité de Cumplimiento**

El comité de cumplimiento se encargará de revisar y proponer mejoras en las políticas institucionales para la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, alineado con el marco legal nacional e internacional. Dar seguimiento al plan anual de trabajo trimestralmente para validar los avances mediante reuniones. Además, promoverá y garantizará la independencia de la Oficialía de forma institucional, asegurando la accesibilidad a la información y documentación dentro de la institución.

**Comité de Ética**

El Comité de Ética es el órgano colegiado encargado de analizar y evaluar la información que evidencia las supuestas infracciones al Código de Ética & Buena Conducta, cometidas por los directivos, funcionarios, colaboradores y toda persona a quien aplica el presente Código. A fin de establecer los grados de responsabilidad de cada una de las partes y sobre esa base recomendar a Junta Directiva, las sanciones disciplinarias.

PCR considera que la gestora muestra una estructura sólida, procurando el cumplimiento normativo y la mejora continua en sus operaciones, lo que fortalece su posición en el mercado de fondos de inversión salvadoreño. Además, la gestora ha establecido una estructura de gobernanza con alto nivel académico y cuenta con experiencia en los ámbitos financieros y bursátiles, garantizando los intereses de sus partes relacionadas.

## Estados Financieros No Auditados del Fondo de Inversión Hencorp Growth

BALANCE GENERAL (EN MILES DE US\$)		
BALANCE GENERAL	mar-24	jun-24
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>86.7</b>	<b>343.8</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	55.1	302.7
CUENTAS POR COBRAR NETAS	31.4	5.5
IMPUESTOS	-	-
OTROS ACTIVOS	0.2	35.53
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>14,474.9</b>	<b>14,474.9</b>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	14,474.9	14,474.9
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>14,561.6</b>	<b>14,818.6</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>34.0</b>	<b>54.6</b>
CUENTAS POR PAGAR	34.0	45.0
IMPUESTOS POR PAGAR	-	9.6
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>34.0</b>	<b>54.6</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>14,527.6</b>	<b>14,764.1</b>
PARTICIPACIONES	14,501.0	14,501.0
PATRIMONIO RESTRINGIDO	26.6	263.1
OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>14,527.6</b>	<b>14,764.1</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>14,561.6</b>	<b>14,818.6</b>

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

ESTADO DE RESULTADOS (EN MILES DE US\$)		
ESTADO DE RESULTADOS	mar-24	jun-24
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>	<b>31.4</b>	<b>392.0</b>
INGRESOS POR INVERSIONES	-	-
INGRESOS POR PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31.4	392.0
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>4.9</b>	<b>125.8</b>
GASTOS POR GESTIÓN	4.0	41.5
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS	0.9	84.4
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>	<b>26.6</b>	<b>266.2</b>
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	3.1
OTROS INGRESOS	-	-
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>26.6</b>	<b>263.1</b>

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

## Estados Financieros No Auditados del Hencorp Gestora de Fondos de Inversión

Componente	BALANCE GENERAL (US\$ MILES)				
	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
<b>ACTIVOS</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>527.56</b>	<b>387.90</b>	<b>591.84</b>	<b>333.73</b>	<b>1,398.75</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	519.53	16.26	156.74	45.00	115.79
INVERSIONES FINANCIERAS	-	350.61	98.69	270.41	873.85
CUENTAS POR COBRAR NETAS	4.73	2.31	275.89	0.80	324.72
OTROS ACTIVOS	3.29	18.73	60.52	17.52	84.39
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>23.66</b>	<b>159.64</b>	<b>242.45</b>	<b>205.47</b>	<b>230.95</b>
ACTIVOS FÍSICOS E INTANGIBLES	23.66	145.14	225.95	190.97	214.45
INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	0.00	14.50	16.50	14.50	16.50
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>551.22</b>	<b>547.55</b>	<b>834.29</b>	<b>539.21</b>	<b>1,629.70</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.73</b>	<b>1.90</b>	<b>74.88</b>	<b>3.53</b>	<b>458.17</b>
CUENTAS POR PAGAR	-	0.02	37.95	0.35	207.21
OTAS CUENTAS POR PAGAR	4.73	1.88	36.93	3.18	250.96
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4.73</b>	<b>1.90</b>	<b>74.88</b>	<b>3.53</b>	<b>458.17</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>550.00</b>	<b>550.00</b>	<b>650.00</b>	<b>550.00</b>	<b>650.00</b>
RESERVAS DE CAPITAL	-	-	10.19	-	10.19
<b>RESULTADOS POR APLICAR</b>	<b>-3.51</b>	<b>-4.36</b>	<b>96.78</b>	<b>14.33</b>	<b>508.88</b>
DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-3.51	-4.79	4.79	-
DEL PRESENTE EJERCICIO	-3.51	-1.28	101.57	9.97	508.88
<b>PATRIMONIO RESTRINGIDO</b>	<b>-</b>	<b>0.44</b>	<b>2.44</b>	<b>0.44</b>	<b>2.46</b>
UTILIDADES	-	0.44	2.44	0.44	2.46
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>546.49</b>	<b>545.64</b>	<b>759.41</b>	<b>535.67</b>	<b>1,171.53</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>551.22</b>	<b>547.55</b>	<b>834.29</b>	<b>539.21</b>	<b>1,629.70</b>

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

### ESTADO DE RESULTADO HENCORP GESTORA DE FONDO DE INVERSIÓN, S.A. (US\$ MILES)

Componente	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>	-	-	<b>263.43</b>	<b>1.00</b>	<b>1,222.77</b>
INGRESOS POR SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	-	-	263.43	1.00	1,222.77
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>4.54</b>	<b>19.40</b>	<b>143.15</b>	<b>20.89</b>	<b>507.16</b>
GASTOS POR COMERCIALIZACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN	-	-	1.15	-	0.43
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	4.54	19.30	139.84	20.76	495.24
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO	-	0.10	2.16	0.14	11.49
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>	<b>- 4.54</b>	<b>- 19.40</b>	<b>120.28</b>	<b>- 19.89</b>	<b>715.61</b>
INGRESOS POR INTERESES	1.03	1.00	9.68	2.85	10.31
GANANCIAS (PERDIDAS) NETAS EN INVERSIONES	-	17.43	10.66	7.07	1.90
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	-	5	-	-
OTROS GASTOS FINANCIEROS	-	0.31	-	-	1.35
<b>PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVAS</b>	<b>- 3.51</b>	<b>- 1.28</b>	<b>145.62</b>	<b>- 9.97</b>	<b>726.47</b>
GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	-	-	33.86	-	217.59
RESERVA LEGAL	-	-	10.19	-	-
<b>RESULTADOS DESPUES DE IMPUESTOS Y RESERVAS</b>	<b>- 3.51</b>	<b>- 1.28</b>	<b>101.57</b>	<b>- 9.97</b>	<b>508.88</b>

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

### Nota sobre información empleada para el análisis

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

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



**INFORME DE CLASIFICACIÓN**

Sesión Ordinaria: n° 6392024

Fecha de Ratificación: 30 de octubre  
de 2024**CLASIFICACIÓN PÚBLICA****Informe de revisión completo****CLASIFICACIONES ACTUALES (\*)**

	Clasificación	Perspectiva
Cuotas de participación	scr A- 2 (SLV)	Estable

(\*)La nomenclatura 'SLV' refleja riesgos solo comparables en El Salvador.

Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

**CONTACTOS**

Eyner Palacios Juárez  
Associate Credit Analyst  
[epalacios@scriesgo.com](mailto:epalacios@scriesgo.com)

René Pereira García  
Associate  
[rpereira@scriesgo.com](mailto:rpereira@scriesgo.com)

Marcela Mora Rodríguez  
Associate Director - Credit Analyst  
[mmora@scriesgo.com](mailto:mmora@scriesgo.com)

Jaime Tarazona  
Ratings Manager  
[jaime.tarazona@moodys.com](mailto:jaime.tarazona@moodys.com)

**SERVICIO AL CLIENTE**

Costa Rica  
+506.2552.5939

El Salvador  
+503.2243.7419

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth

**RESUMEN**

SCRiesgo, S.A de C.V "Clasificadora de Riesgo" (en adelante, SCR El Salvador) afirma la clasificación scr A- 2 (SLV) con perspectiva estable a las Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth (en adelante, el Fondo), el cual es administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A, (en adelante, la Gestora).

Se considera en la clasificación la estabilidad en el flujo de ingresos del Fondo, el cual se ve favorecido de los niveles mínimos en mora en los pagos y un nivel de ocupación del 100%. Además, el Fondo mantiene un bajo nivel de apalancamiento, lo que resulta de una baja proporción de gastos financieros en relación con los ingresos, contribuyendo así a la solidez financiera del fondo.

Además, se pondera la administración Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. la cual pertenece a una franquicia en expansión regional, con un alto grado de profundización en los mercados de capitales de la región. Este vínculo con la franquicia y su papel en los planes de expansión del grupo permiten que el Fondo reciba un sólido respaldo

Paralelamente, el Fondo al encontrarse en etapas iniciales de operación, se evidenció niveles considerables de concentración de rentas por inquilino, además, la clasificación se ve limitada por la concentración de participes, donde el mayor posee el 99.9% de los activos, mientras que el segundo solo el 0.01%.

Además, es importante reconocer la susceptibilidad del sector de alquiler de inmuebles a los ciclos económicos, lo que significa que el rendimiento del Fondo puede verse afectado por fluctuaciones en la economía, impactando potencialmente la rentabilidad y el valor de los inmuebles.

### Fortalezas crediticias

- El Fondo es administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A, entidad que a su vez pertenece al Grupo Hencorp, el cual le brinda respaldo técnico, financiero y logístico dado el vínculo con la franquicia y la importancia estratégica dentro de los planes de expansión del grupo.
- La Gestora cuenta con una amplia base de políticas, normativas, manuales y procedimientos de Gobierno Corporativo, además de disponer de herramientas de análisis adecuadas para la gestión integral de riesgos.
- El flujo de ingresos del Fondo se ve favorecido por bajos niveles de morosidad que registran y el 100% de ocupación del inmueble.
- El Inmueble se encuentran en una zona de clase alta, dedicada a comercios y oficinas, caracterizada por su alta plusvalía.

### Debilidades crediticias

- Alta concentración de rentas por inquilino. En un escenario prolongado, podría considerarse un factor de riesgo para la gestión del Fondo.
- Alta concentración según participes.
- Susceptibilidad del sector de alquiler de inmuebles a ciclos económicos.

### Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Tendencias en materia económica que permitan el desarrollo y crecimiento del sector inmobiliario.
- Incremento de la diversificación de los inmuebles.
- Disminución en la concentración por inversionista.

### Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario que se plasmen en un ajuste a la baja en los precios de alquiler y/o en el aumento en la desocupación, resultando en un deterioro significativo de la rentabilidad esperada para los inversionistas.
- Tendencia al alza de la mora y de la desocupación de los locales del portafolio, ya que impactaría el flujo de ingresos de los inversionistas.
- Incumplimiento de lo establecido en el Prospecto de Inversión del Fondo.
- Cambios regulatorios que afecten negativamente las operaciones del Fondo.

### Perfil de la Gestora

Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A fue inscrita en el Registro de Comercio el 28 de julio 2021, El pertenecer a Grupo Hencorp le permite acceder tecnologías de primer nivel, y Know-how de experiencias que facilitan la introducción de estrategias de crecimiento, en línea con una prudente gestión de riesgos, y posicionamiento de su franquicia. La gestora ofrece diferentes fondos que varían en términos de riesgo, rendimiento esperado, y horizonte de inversión, adecuándose a las necesidades de diversos perfiles de inversores. Actualmente, la Gestora administra tres fondos de inversión. Dos de liquidez: i) El Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity ii) Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija I, y uno inmobiliario: Fondo de Inversión Hencorp Growth. La empresa atrae capital de inversores que buscan diversificar sus inversiones y obtener rendimientos potenciales. Los inversores pueden ser desde pequeños ahorradores hasta grandes instituciones.

A junio de 2024, los activos de la Gestora totalizaron USD1.6 millones, favorecidos por una expansión del 202.2%; por su parte, el patrimonio acumuló USD1.2 millones, y registró un aumento del 118.7% en relación con junio de 2023. Además, la Entidad se benefició del mínimo gasto por apalancamiento con deuda, aunado al crecimiento sostenido del patrimonio y niveles de eficiencia operativa favorables ( 71.1%), los cuales se traducen en utilidades finales netas por USD0.5 millones durante el periodo en mención, que responden a un margen neto del 41.6%. Por su parte, los indicadores de rentabilidad sobre los activos y sobre el patrimonio, reportaron un 82.6% y 105.4%; respectivamente.

**TABLA 1** Situación financiera de la Gestora

Cuentas (miles USD)	Jun-24	Mar-24	Dic-23	jun-23
Activos	1,629.7	1,167.3	834.3	539.2
Pasivos	458.2	281.7	74.9	3.5
Patrimonio	1,171.5	885.5	759.4	535.7
Resultado neto	508.9	222.9	101.6	(10.0)
Ingresos	1,235.0	503.4	288.8	10.9
Gastos	508.5	185.5	143.2	20.9

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

**TABLA 2** Principales indicadores

Indicadores	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Jun-23
Razón circulante	2.2	0.0	3.4	89.3
Razón de endeudamiento	39.1%	31.8%	9.9%	0.7%
Gasto total / Ingreso Total	71.1%	70.5%	84.4%	50.1%
Margen neto	41.6%	44.5%	38.6%	-997.4%
ROA	82.6%	89.1%	14.7%	-3.7%
ROE	105.4%	108.4%	15.6%	-3.7%

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. /Elaboración: SCR El Salvador

## Perfil del Fondo de Inversión

El Fondo tiene como objeto la inversión en prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Prospecto, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De acuerdo, con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo. Está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos y no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado.

**TABLA 3** Cuadro resumen del Fondo

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth	
Mecanismo de rescate	Cerrado
Objetivo	Inmobiliario
Mercado cartera inmobiliaria	Nacional
Moneda de inversión y redención	Dólares
Patrimonio autorizado	USD300.00 millones
Cantidad de participaciones	300,000
Valor nominal de la participación	USD1,000.0
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Plazo del Fondo	30 años
Comisión Administración	Hasta 2.0% anual sobre patrimonio neto
Comisión Entrada	No contemplada

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. /Elaboración: SCR El Salvador

Producto de la inercia del negocio en sus etapas iniciales, el Fondo está concentrado en dos partícipes, el mayor posee el 99.9% de los activos del Fondo Inmobiliario, mientras que el segundo solo el 0.01%.

## Situación Financiera del Fondo

Al primer semestre de 2024, el Fondo acumuló activos totales valuados en USD14.8 millones, principalmente constituidos por los locales adquiridos, representando estos últimos el 97.7% del total. El restante está conformado por las cuentas por cobrar, gastos pagados por anticipado y la cartera de inversiones financieras, esta última asciende a USD0.3 millones y representa el 2.0% de los recursos totales.

Las obligaciones totalizaron USD55.3 miles y están conformadas por comisiones en concepto de administración del Fondo y pagos por servicios profesionales. La concentración de la deuda respecto al patrimonio es de 0.4%, cumpliendo con la normativa local que especifica un límite legal de endeudamiento a patrimonio de 2 veces. Por su parte, el patrimonio ascendió a USD14.8 millones y está integrado en un 99.2% por participaciones, y el restante por las utilidades del período.

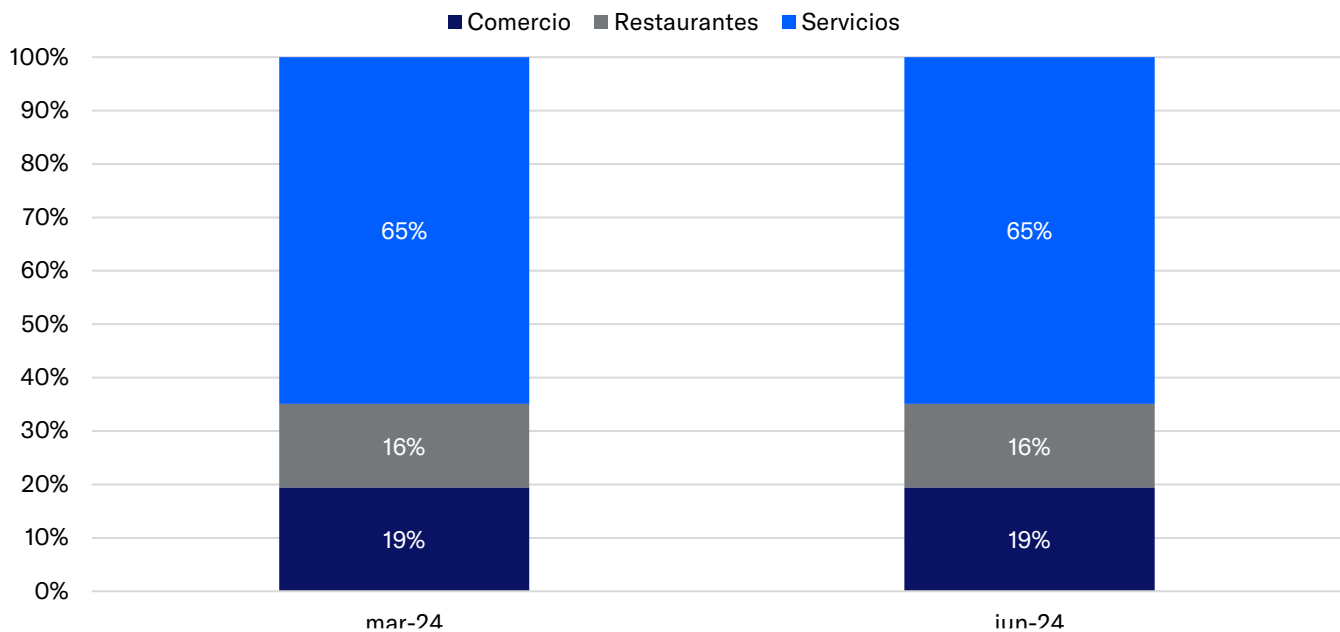
El Fondo generó ingresos operativos por un monto de USD392.0 miles, derivados exclusivamente de los arrendamientos de los inmuebles en cartera. Los gastos operativos registraron USD125.9 miles y se distribuyen en un 33.0% por los gastos de gestión del Fondo y el remanente por gastos generales y administrativos. Esta situación le permitió al Fondo generar una utilidad neta de USD263.1 miles.

### Portafolio de Inversiones

Para junio de 2024, el Fondo registró un inmueble con 21 locales valuados en conjunto en USD14.5 millones. Los establecimientos están asignados de la siguiente forma: el 65% está destinado a servicios, con un enfoque en actividades relacionadas con el sector de seguros; el 19% está reservado para fines comerciales; y el 16% restante está asignado a restaurantes. La tasa de ocupación es del 100.0%. La Gestora proyecta un crecimiento constante en diversos sectores económicos, en línea con las directrices establecidas en la política de inversión del Fondo.

De acuerdo su política de inversión el Fondo podrá invertir exclusivamente en depósitos a plazo en bancos debidamente autorizados por la SSF, por un monto máximo al 30% de los activos totales. Lo anterior como un mecanismo de cobertura ante el riesgo de liquidez. Al primer semestre de 2024, la cartera financiera ascendió a USD302.7 miles, conformada en su totalidad por depósitos en cuentas corrientes con Banco Agrícola, S.A., los cuáles cuentan con una calificación de riesgo AAA.

**GRÁFICO 1** Clasificación Económica del Portafolio de Inversión en Inmuebles



Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. / Elaboración: SCR El Salvador

### Generación de Ingresos

Al cierre del primer semestre de 2024, los ingresos por alquiler totalizaron USD31.4 miles; sin embargo, presentó alquileres por cobrar de USD5.5 miles, representando el 4.5% de los ingresos por renta de locales. El inmueble adquirido está ocupado por 13 inquilinos en conjunto, con diferentes cuotas de alquiler y un plazo promedio de contrato de 8.5 años. Dado su reciente inicio de operaciones, el Fondo presenta una alta concentración de arrendatarios. El mayor inquilino acumula el 62.1% de los ingresos por alquileres. Se espera que dicha concentración se diluya en la medida que el Fondo adquiera más propiedades, asimismo, cuenta con un periodo de un año para lograr reducir el consolidado a los niveles normativos.

La Gestora cuenta con mecanismos cobertura para mitigar cualquier deterioro que pueda comprometer los ingresos de la cartera. Este enfoque incluye la gestión de cobros, el control de morosidad, el manejo de garantías, arrendamiento a partes relacionadas, entre otros aspectos. De acuerdo con la NDCMC-17, los ingresos generados por cada arrendatario individual, independientemente de su naturaleza (persona natural o jurídica), no podrán exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo.

**TABLA 4** Distribución de los ingresos por inquilino a junio de 2024

Concentración por inquilino				
Inquilino	Renta mensual (USD)	Concentración ingresos (%)	Área arrendable (M2)	Concentración área arrendable (%)
Inquilino 01	75,741.7	62.1%	2,724.3	68.3%
Inquilino 02	6,007.2	4.9%	151.8	3.8%
Inquilino 03	5,076.4	4.2%	122.8	3.1%
Inquilino 04	3,343.8	2.7%	86.1	2.2%
Inquilino 05	2,076.6	1.7%	70.0	1.8%
Inquilino 06	2,461.4	2.0%	61.5	1.5%
Inquilino 07	4,270.6	3.5%	120.8	3.0%
Inquilino 08	1,958.1	1.6%	40.6	1.0%
Inquilino 09	7,313.6	6.0%	189.5	4.8%
Inquilino 10	5,999.5	4.9%	148.3	3.7%
Inquilino 11	3,229.0	2.6%	80.7	2.0%
Inquilino 12	2,373.9	1.9%	136.5	3.4%
Inquilino 13	2,163.1	1.8%	54.7	1.4%
<b>Total</b>	<b>122,014.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,987.5</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.: SCR El Salvador

### Indicadores Riesgo Rendimiento

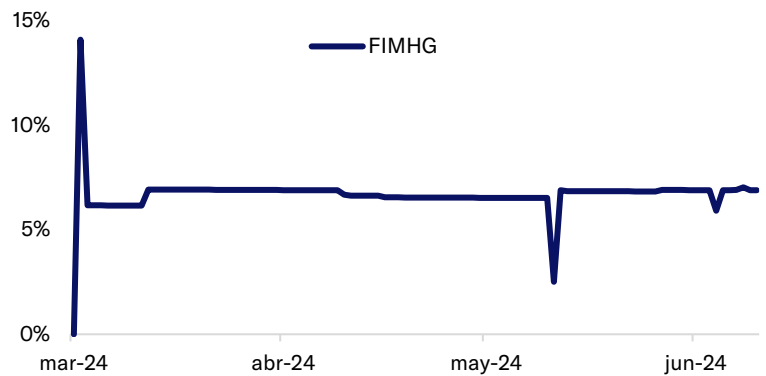
Al cierre de junio de 2024, el rendimiento diario anualizado del Fondo se situó en un 6.89%, calculado a partir de los ingresos y gastos reconocidos hasta el cierre del semestre. La Gestora proyecta ampliar la diversificación de la cartera de inmuebles, abarcando oficinas, bodegas y locales comerciales, con el objetivo de garantizar un rendimiento óptimo para los inversionistas. Esta estrategia responde a la alta demanda observada en estos segmentos del mercado inmobiliario, lo que sugiere un potencial de crecimiento para el fondo.

**TABLA 5** Indicadores riesgo-rendimiento

Indicador	Mar-24 a Jun-24
PROMEDIO	6.74%
DESVSTD	0.01
RAR	7.62
COEFVAR	0.13
MAXIMO	14.1%
MINIMO	2.5%

Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.: SCR El Salvador

**GRÁFICO 2** Rendimiento diario anualizado



Fuente: Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. / Elaboración: SCR El Salvador

### Anexo 1 Gobierno Corporativo

La Gestora ha establecido prácticas de gobierno corporativo que cumplen con las regulaciones locales. Además, opera de forma independiente del Grupo, debido a que cuenta con órganos de gobiernos corporativos establecidos y especializados acorde a la operación. La Gestora en su código ha plasmado los lineamientos, procedimientos y políticas, con el propósito de robustecer las prácticas de Gobierno Corporativo.

El Gobierno Corporativo es liderado por la Junta General de Accionistas; máxima autoridad de la Gestora. Los accionistas asumen la responsabilidad de seleccionar diligentemente a los Directores que integren la Junta Directiva, asegurándose en todo momento de que cumplan con los requisitos necesarios de idoneidad y disponibilidad para liderar la estrategia de crecimiento y consolidación de la Gestora y cada uno de sus fondos administrados.

Hencorp ha instituido una serie de Comités para asistir a la Junta Directiva en la toma de decisiones. Estos incluyen: Comité de Inversiones, Comité de Riesgos, Comité de Auditoría, Comité de Cumplimiento y Comité de Ética. La mayoría están conformados tanto por directores como por altos ejecutivos de la Gestora y Hencorp S.A de C.V Casa Corredora de Bolsa, cuyas áreas de experiencia guardan relación directa con la labor de cada comité respectivo.

### Anexo 2 Hechos Relevantes

El 21 de marzo de 2024, se realizó la colocación del primer tramo por un monto de USD14.5 millones con la fin de adquirir un total de 21 locales en un centro comercial de reciente construcción. Estos locales, en conjunto, suman un área arrendable de 3,987.5 metros cuadrados.

### Anexo 3 Contexto Económico de El Salvador

Al primer semestre de 2024, el Banco Central de Reserva (BCR) estimó el crecimiento de la actividad económica en 1.4%, lo que representa una desaceleración en relación al 3.0% estimado para el mismo periodo de 2023. La tendencia es resultado de la reducción en la producción en las actividades de construcción (-14.5%) e industria manufacturera (-0.5%). Para el año 2024, el BCR estima el crecimiento económico entre el 3.0% y 3.5%. La economía salvadoreña ha estado inmersa en un contexto de alta inflación, la cual ha desacelerado su evolución. A la fecha en mención, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó un incremento interanual de 1.5%, inferior al 3.8% registrado a junio de 2023. Los segmentos de restaurantes y hoteles (+5.5%), alimentos y bebidas no alcohólicas (+3.6%) y salud (+2.5%), presentaron los mayores aumentos durante el periodo.

Los flujos de remesas, históricamente han constituido una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciar consumo de los hogares. A junio de 2024, las remesas familiares totalizaron USD4,052.0 millones, experimentando un incremento del 0.8% en relación a junio de 2023 (USD4,018.6 millones). Por su parte, el comercio internacional de mercancías resultó en una posición deficitaria por USD4,579.8 millones, un aumento del 3.2% con respecto al mismo mes de 2023, resultado de la reducción del 12.9% de las exportaciones y el incremento del 0.1% en las importaciones. En términos de inversión extranjera directa (IED), al segundo trimestre de 2024, se registró un monto neto de USD177.2 millones, inferior a los USD390.6 millones en el mismo periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado a la posición negativa de los flujos experimentados en el transporte y almacenamiento por USD186.9 millones.

A nivel fiscal, los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 9.8% a junio de 2024, favorecidos por el incremento en un 11.0% de los ingresos tributarios, que acumulan el 83.4% de los totales. Por su parte, el gasto del SPNF presentó un crecimiento del 12.2% en el primer semestre de 2024. El gasto se concentra en un 87.9% en gasto corriente (+16.7%) y en 12.1% en gasto de capital (+12.7%). Resultado de la dinámica de ingresos y gastos, se registró el déficit total del SPNF por USD140.5 millones, que corresponde al 1.6% del PIB al cierre del segundo trimestre de 2024, superior al 0.4% registrado al mismo periodo del año anterior.

### Anexo 4 Sector de Fondos de Inversión de El Salvador

El sector de fondos de inversión muestra niveles de rentabilidad estable acorde al mercado financiero, buena calidad en los portafolios de inversión, sostenida expansión del patrimonio administrado y de partícipes. A junio de 2024, el sector lo integran seis fondos abiertos y cuatro cerrados, administrados por cuatro Gestoras. El patrimonio consolidado del sector ascendió a USD1,345.5 millones, experimentando un aumento interanual del 152.7% (junio 2023: +13.3%), explicado por la apertura de dos nuevos fondos cerrados al cierre del primer semestre de 2024.

A junio de 2024, el mercado totaliza 6,703 partícipes, un incremento del 23.9% en relación al mismo mes del año 2023 (+14.6%). Los fondos abiertos acumulan el 98.5% de los inversionistas, tanto naturales como jurídicos, y les corresponde un aumento del 31.1% en relación con el año anterior. Por su parte, los fondos cerrados totalizan 98 partícipes, que corresponden al 1.5% del mercado, experimentando un crecimiento del 28.9% a la fecha en mención.

Específicamente, el patrimonio administrado por los fondos abiertos totaliza USD263.2 millones y corresponde al 19.6% del total del mercado, percibiendo un crecimiento del 51.0%, frente a la reducción del 11.8% de junio de 2023. Este nicho del mercado mantiene niveles de rendimientos promedios estables y acorde al perfil de los mismos; explicado por la diversificación de instrumentos que componen las carteras de inversión y su calidad crediticia. Al primer semestre de 2024, el promedio ponderado del rendimiento diario anualizado de los fondos de corto plazo, se ubicó en 4.2%, y el correspondiente a los fondos de mediano plazo cerró en 6.1%.

A junio de 2024, el segmento de los fondos cerrados determinó el crecimiento absoluto del mercado, con un aumento interanual del 202.2% en el patrimonio, acumulando un total de USD1,082.3 millones (80.4% del mercado); asociado a la apertura de dos nuevos fondos durante el periodo en mención. El 57.5% del total corresponde al fondo de renta fija, el 34.4% a dos fondos de capital de riesgo y el 7.8% restante, a dos fondos de inversión inmobiliarios. Dichos fondos, presentan promedios superiores al 6.0% en rendimiento, sin embargo, se ven altamente influenciados por las condiciones del sector económico específico al que pertenecen los activos que componen los portafolios de inversiones, según el modelo de inversión de cada fondo.

#### Anexo 5 Sector Inmobiliario

El crecimiento del sector construcción fue del 18.5% a diciembre de 2023. A junio de 2024, presentó una reducción del 7.1% de forma interanual. Las actividades inmobiliarias crecieron en un 4.6% a la misma fecha. La actividad económica combinada del sector inmobiliario y construcción representó el 12.2% del PIB al primer trimestre de 2024, en línea del 12.9% registrado doce meses atrás. Sin embargo, en el Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un decrecimiento en el corto plazo, registrando una tasa de contracción del 12.0% interanual.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) proyecta un crecimiento del 15.0% para 2024, impulsado por proyectos de infraestructura vial y nuevas edificaciones, principalmente, habitacionales y comerciales. En los últimos dos años, el sector construcción e inmobiliario ha experimentado una mayor demanda de mano de obra y materiales de construcción, para el primer factor los salarios incrementarían un 4.5%, mientras que para el segundo, el sector experimentó el encarecimiento de arena y grava asociado al cierre de operaciones de algunas de las areneras en el país, lo que encarecerá el costo de construcción en esta vía.

#### Información Complementaria

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth				
Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Perspectiva anterior
Cuotas de participación	scr A- 2 (SLV)	Estable	scr A- 2 (SLV)	Estable

SCRiesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo", da servicio de clasificación de riesgo a este emisor en El Salvador desde octubre de 2023.

#### Información considerada para la clasificación

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2024, tanto de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A como del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth.

### Definición de las clasificación asignadas

El detalle de toda la escala de clasificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

- **scr A (SLV):** La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.
- **Categoría 2:** moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.
- **Perspectiva Estable:** se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

Las calificaciones desde “scr AA (SLV)” a “scr C (SLV)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

### Metodología Utilizada

→ La metodología de clasificación de Fondos de Inversión utilizada por SCR El Salvador fue actualizada ante el ente regulador en junio de 2021.

### Declaración de importancia

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

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de calificación.



© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

**LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.**

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADOS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHO FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en [www.moody.com](http://www.moody.com), bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

# Anexo No. 2



**ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**  
**INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

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

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año del 21 de marzo al 31 de diciembre 2024, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth** al 31 de diciembre de 2024 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año del 21 de marzo al 31 de diciembre 2024, de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Inversión, emitidas por el Banco Central de Reserva, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

**Fundamento de la opinión**

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

**Base contable**

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

**Cuestiones clave de la auditoría**

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

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

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



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

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

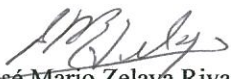
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

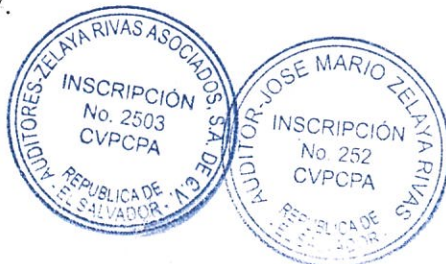
- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 28 de febrero de 2025

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

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

**Balance General**

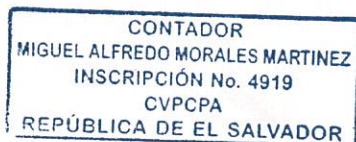
**Al 31 de diciembre de 2024**

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

	Notas		<u>Al 31 de diciembre</u> <u>De 2024</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>		<b>US\$</b>	<b>532.47</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6		424.04
Cuentas por cobrar Netas	8		71.23
Impuestos			0.28
Otros Activos			36.92
<b>Activo no corriente</b>		<b>US\$</b>	<b>17,024.86</b>
Propiedades de Inversión	9		17,024.86
<b>Total activo</b>		<b>US\$</b>	<b>17,557.33</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>		<b>US\$</b>	<b>61.90</b>
Cuentas por pagar	11, 12		50.09
Impuestos por pagar			11.81
<b>Total pasivo</b>		<b>US\$</b>	<b>61.90</b>
<b>Patrimonio</b>	15	<b>US\$</b>	<b>17,495.43</b>
Participaciones			17,058.73
Patrimonio Restringido			436.70
<b>Total Pasivo más Patrimonio</b>		<b>US\$</b>	<b>17,557.33</b>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas			17,009
Valor unitario de cuota de participación			1,028.59854665

Las notas que aparecen de la página 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General



Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

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

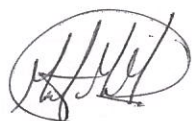
**Estado de Resultado Integral**

**Por el periodo del 21 de marzo al 31 de diciembre de 2024**

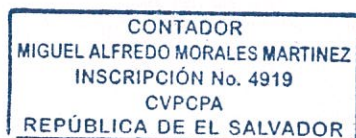
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota – 2, excepto el número de cuotas de participación)

	Notas	<u>Ai 31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
<b>Ingresos de Operación</b>		<b>US\$ 1,160.75</b>
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	<u>1,160.75</u>
<b>Gastos de Operación</b>		<b>US\$ (389.11 )</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	(8.61 )
Gastos por Gestión	20	(121.01 )
Gastos Generales de Administración y Comités	21	<u>(259.49 )</u>
<b>Resultado de Operación</b>		<b>US\$ 771.64</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras		-
Otros Ingresos		-
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<u>771.64</u>
<b>Resultado Integral Total del Periodo</b>		<u>US\$ 771.64</u>
<b>Ganancias por título Participación Básicas (expresada en dólares de los Estados Unidos de América por cuota):</b>		<b>US\$ 0.04</b>
<b>Beneficios Netos por Cuotas</b>		
Beneficios Netos por Distribuir	15	<b>US\$ 0.02</b>
N° de cuotas de Participación emitidas y pagadas		17,009

Las notas que aparecen de la página 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

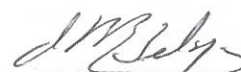


Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General




Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

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



Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Por el periodo del 21 de marzo al 31 de diciembre de 2024**

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

<u>Conceptos</u>	<u>Notas</u>	<u>Participaciones</u>	<u>Patrimonio Restringido</u>	<u>Resultados del Presente Ejercicio</u>	<u>Patrimonio Total</u>
<b>Saldo al 21 de marzo de 2024</b>					
Incremento por nueva cuota de participación		\$ 17,058.73	\$ -	\$ -	\$ 17,058.73
Reducciones en cuota de participaciones por derecho de retiro		-	-	-	-
Beneficios Distribuidos		-	(334.94 )	-	(334.94 )
Utilidad del periodo		-	771.64	-	771.64
<b>Saldo al 31 de diciembre 2024</b>	<b>15</b>	<b>\$ 17,058.73</b>	<b>\$ 436.70</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 17,495.43</b>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General



Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

**Por el periodo del 21 de marzo al 31 de diciembre de 2024**

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

	Nota	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación</b>		
Cobros a Inquilinos	US\$	1,089.52
Pago a proveedores de servicios		(355.80)
Otros Pagos Relativos a la Actividad		(8.61)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>US\$</b>	<b>725.11</b>
<b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>		
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(17,024.86)
<b>Efectivo neto (usado) por las actividades de operación</b>	<b>US\$</b>	<b>(17,024.86)</b>
<b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>		
Aporte de los participes		17,058.73
Pagos a Beneficios de Participes		(334.94)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>US\$</b>	<b>16,723.79</b>
<b>Incremento neto en el efectivo y equivalente</b>		<b>424.04</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al inicio del ejercicio</b>		<b>-</b>
<b>Efectivo y Equivalente al Efectivo al final del ejercicio</b>	<b>6 US\$</b>	<b>424.04</b>

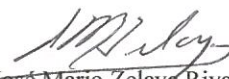
Las notas que aparecen de la página 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

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

  
Lic. Miguel Alfredo Morales  
Contador General

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

  
Lic. Roberto Arturo Valdivieso  
Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único





## **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO HENCORP GROWTH**

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

### **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2024**

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

---

### **NOTA 1 IDENTIFICACIÓN DEL FONDO**

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

El fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media-alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores o en el Mercado Inmobiliario.
- f) El fondo de inversión cerrado inmobiliario Hencorp Growth ha sido constituido de acuerdo con su política de inversión de mediano a largo plazo.
- g) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 fueron aprobados por Asamblea General de Partícipes del Fondos, en Acta N° 1 de fecha 28 de febrero de 2025.
- h) El dieciséis de julio de dos mil veintiuno se constituyó Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., como una sociedad salvadoreña de naturaleza anónima de capital fijo, y duración indeterminada, con domicilio en la ciudad de Antiguo Cuscatlán La Libertad, su finalidad social es la administración de Fondos de Inversión, sean estos fondos abiertos o fondos cerrados, especialmente con facultades de recibir aportes de los partícipes,

administrar los fondos, suscribir contratos y otros documentos necesarios para tal fin, entre otros actos y operaciones conforme a todas las obligaciones y responsabilidades que señala la Ley de Fondos de Inversión, su Reglamento y las Normas Técnicas correspondientes. La Gestora fue inscrita en el Centro Nacional de Registro, en el Registro de Comercio el día veintiocho de julio de dos mil veintiuno.

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

## **NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN**

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

### Declaración sobre las bases de preparación

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

### Bases de la medición

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

### Moneda funcional y de presentación

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

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

Desde el 7 de septiembre de 2021, mediante decreto legislativo N° 57 está vigente la Ley Bitcoin, la cual estableció al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales o jurídicas públicas o privadas requieran realizar. El tipo de cambio entre el bitcoin y el dólar de los Estados Unidos de América será establecido libremente por el mercado.

### Uso de estimaciones y criterios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por los períodos informados. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde el Fondo y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

### Cambio en políticas contables

Al 31 de diciembre de 2024, no se efectuaron cambios en las políticas contables utilizados para la elaboración de los estados financieros

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

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

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

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

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

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

##### **Reconocimiento inicial**

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

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

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

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

##### **Comisión por administración**

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

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

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

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

### **NOTA 4 POLITICA DE INVERSIÓN**

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

1. Políticas de inversión en Inmuebles:

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

- a) Zona geográfica: prioritariamente, en los distintos distritos del municipio de San Salvador u otras zonas urbanas de El Salvador
- b) Sectores de inversión por actividad económica: Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.
- c) Generación de flujos: Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones, venta de inmuebles y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento.
- d) Condiciones mínimas de los inmuebles:
  - a. Estar completamente terminados;
  - b. Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;
  - c. Contar con el permiso de habitar, en aquellos casos que se adquiriera un inmueble recién construido;
  - d. Encontrarse libre de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
  - e. Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
  - f. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y
  - g. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.
- e) Criterios mínimos de los inmuebles:
  - a. Ubicación geográfica, evaluando la plusvalía esperada en la zona, cercanía con servicios y el desarrollo esperado.
  - b. La edad física o funcional de los inmuebles no será, preferiblemente, mayor a 15 años, de acuerdo con la fecha de finalización de la obra o análisis de la edad funcional, realizado por un Perito Valuador.
  - c. Los inmuebles, previa adquisición podrán estar total o parcialmente arrendados, según su naturaleza.
  - d. Los inmuebles deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá establecerse en el informe de valúo realizado por el Perito Valuador.
- f) Concentración máxima:
  - a. Por arrendatario: un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrá exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo con relación a total de ocupación por inmueble o del 100% en caso el Fondo posea más de un inmueble.
  - b. Por inmueble: un solo inmueble no podrá ser más del 80% del patrimonio del fondo
  - c. Zona geográfica: hasta un 95% por zona geográfica, en relación del activo del Fondo
  - d. Concentración de ingresos aplicables a rentas: Los ingresos provenientes de un arrendatario individual no podrá exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
  - e. Personas o compañías relacionadas a partícipes: Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, un máximo del 40% del total del patrimonio.

2. Políticas de inversión en Inmuebles:

El Fondo de Inversión, podrá única y exclusivamente en Depósitos a Plazo en bancos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para efectuar operaciones pasivas por un monto máximo de 30% de los activos totales del Fondo de Inversión.

3. Límite de endeudamiento del fondo:

El Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan dos veces su patrimonio. En estos límites se incluye las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y en financiamiento para la adquisición de inmuebles, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de las Normas NDMC-17

## NOTA 5 GESTIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS Y OPERACIONALES

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

### Riesgo de Mercado

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

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

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

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

### Riesgo de Liquidez

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

Activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2024:

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

### Valor razonable de activos y pasivos financieros

#### i) Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

#### ii) Activos y pasivos financieros medidos al valor razonable

##### a) Activos financieros mantenidos para negociar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no poseía activos financieros medidos al valor razonable.

##### b) Activos financieros para cobertura de riesgos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no poseía activos financieros para cobertura de riesgos.

#### iii) Transferencia de activos y pasivos financieros entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía del valor razonable

Durante el período comprendido entre el 21 de marzo al 31 de diciembre de 2024, no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

#### iv) Técnicas de valuación de insumos utilizados para la medición del valor razonable

Conforme a la Ley de Fondos de Inversión, artículo 103, el proceso de valuación de las inversiones que realicen los fondos se puede realizar tomando los precios de un proveedor autorizado por la

Superintendencia, si no existiere un proveedor de precios autorizados, las gestoras podrán definir una metodología para valoración.

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

- Para el caso de los títulos valores locales, el valor razonable se determina calculando el valor presente de los flujos futuros en concepto de capital e intereses, mismos que se descuentan a una TIR de familia ponderada como resultado de las transacciones de mercado primario y mercado secundario.
  - Para la valuación de valores y otros activos financieros cotizados en mercados internacionales, se utilizarán los precios proporcionados por los sistemas de información financiera internacional reconocidos por la Superintendencia del Sistema Financiero, para nuestro caso utilizaremos Bloomberg.
  - Para el caso de los depósitos a plazo, debido a que se trata de instrumentos financieros locales sin cotización, se tomará el valor razonable que equivale a su valor nominal al momento de la adquisición.
  - Para el caso de las operaciones de reporte, el valor razonable corresponde al precio transado.
  - Para el caso de los Fondos de Inversión, el valor razonable corresponde al valor cuota publicado a la fecha de corte por la Gestora de Fondos de Inversión.
  - La valoración de los inmuebles en que invierta el Fondo Inmobiliario deberá ser realizada de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Fondos, que establece que los activos inmobiliarios deberán ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, utilizando los Valúos que practiquen métodos de reconocido valor técnico aprobados por ésta. Dicha valoración deberá considerar y detallar los equipos y bienes que constituyen parte integrante del inmueble valuado y estar acorde a lo dispuesto en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27).
  - La Gestora previo a la compra de cualquier inmueble y una vez cuente con los valúos correspondientes, y al menos una vez al año posterior a la compra del inmueble en cuestión, realizará una evaluación financiera para guiar la evaluación de compra o subsecuentemente la decisión de mantenerlo en el portafolio de activos del Fondo o proponer a los partícipes que se han cumplido las condiciones necesarias para la venta. Dicha evaluación incorporará un enfoque metodológico de ingresos contando con los siguientes elementos: i) determinación de ingresos de los inmuebles; ii) costos y gastos; iii) resultados operativos o flujos libres de caja; y, iv) tasa de retorno estimada; incluyendo cualquiera de las siguientes metodologías, cuando aplique y exista suficiente información pública disponible
- v) Mediciones de valor razonable utilizando insumos significativos no observables

Al 31 de diciembre de 2024 no se reportan activos financieros categorizados dentro del nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

### **Riesgo de crédito**

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

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

#### **i) Activos por Clasificación de riesgos**

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

31 de diciembre de 2024

Clase de Activo	Invertido	Clasificación de Riesgos
<b>Cuentas Corrientes</b>		
Banco Agrícola, S.A.	\$ 204.04	AAA
Banco de América Central S.A.	220.00	AAA
<b>Total</b>	<b>\$ 424.04</b>	

- ii) Activos financieros deteriorados  
Al 31 de diciembre de 2024 no se poseían activos financieros deteriorados.

### Riesgo operativo

Se entiende por riesgo operacional, que incluye el legal, como la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos, así como cambios en la normatividad externa e interna que afecten directamente el valor del portafolio del Fondo.

El Fondo cuenta con las políticas y procedimientos necesarios para asegurar una adecuada identificación, medición y soporte en la toma de decisiones frente a los riesgos relevantes que se deriven de la administración del Fondo de Inversión. Con este fin, se realiza un análisis de los procesos para identificar riesgos potenciales, así como un registro histórico de los eventos de riesgo operacional ocurridos estableciendo una medición de estos. La mitigación del riesgo operacional se realiza a través de la implementación y mejora de controles.

### Riesgo de Contraparte

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

### Riesgo de Custodia

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

## NOTA 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de la cuenta de efectivo y equivalente al 31 de diciembre del 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

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

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

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

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



**NOTA 7 INVERSIONES FINANCIERAS**

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

**NOTA 8 CUENTAS POR COBRAR NETAS**

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

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

**NOTA 9 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

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

**NOTA 10 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE**

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

**NOTA 11 CUENTAS POR PAGAR**

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

		<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Servicios de terceros		3.91
Otras cuentas por pagar		29.19
<b>Total de Cuentas por Pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>33.10</u></b>

**NOTA 12 COMISIONES POR PAGAR**

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

**Política de remuneración a la Gestora**

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

**Comisiones pagadas**

En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, el total de comisiones pagadas a la Gestora es de \$ 121.01

**NOTA 13 PRÉSTAMOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2024, el fondo no tiene registrado préstamos por pagar en sus estados financieros

**NOTA 14 PROVISIONES**

Al 31 de diciembre del 2024, el fondo no tiene registrado provisiones en sus estados financieros.

**NOTA 15 PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2024 el patrimonio total del Fondo asciende a US\$ 17,495.43, compuesto por un número de cuotas de participación totalmente emitidas y pagadas de 17,009 y con valor unitario de cuota de participación de 1,028.59854665

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

**Determinación del valor cuota**

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

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

**Distribución de rendimiento a favor de los partícipes**

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

El movimiento de las cuotas de participación es el siguiente:

<b>Saldo al inicio del periodo</b>	-
Incremento por nuevas cuotas de participación	17,009
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<u>17,009</u>

**15.1 Beneficios netos por distribuir**

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

Se entenderá por beneficio neto percibido, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Al 31 de diciembre de 2024 los beneficios netos por distribuir ascienden a \$ 365.46

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

### 15.2 Valor unitario de cuotas de participación

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

### NOTA 16 INGRESOS POR INTERESES

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

### NOTA 17 INGRESOS POR PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

		<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Ingresos por arrendamientos	US\$	1,160.75
<b>Total de Ingresos por Propiedades de Inversión</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1,160.75</u></b>

### NOTA 18 GANANCIAS O PERDIDAS EN INVERSIONES FINANCIERAS

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

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

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

#### Otros gastos por operaciones con instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2024, el fondo no tiene registrado ganancias o pérdidas en propiedades de inversión en sus estados financieros

### NOTA 20 GASTOS POR GESTIÓN

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

	<b><u>31 de diciembre</u></b>	
	<b><u>de 2024</u></b>	
Gastos por comisión	US\$	121.01
<b>Total de Gastos por Gestión</b>	<b>US\$</b>	<b><u>121.01</u></b>

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

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

	<b><u>31 de diciembre</u></b>	
	<b><u>de 2024</u></b>	
Auditoría externa	US\$	1.07
Clasificadoras de riesgo		4.50
Peritos valuadores		3.91
Otros		16.09
Mantenimiento de Propiedades de Inversión		233.92
<b>Total de Gastos Generales de Administración y Comités</b>	<b>US\$</b>	<b><u>259.49</u></b>

#### **NOTA 22 OTROS INGRESOS O GASTOS**

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

#### **NOTA 23 PARTES RELACIONADAS**

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

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

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

#### **NOTA 24 REGIMEN FISCAL**

##### **a) Régimen Tributario del Fondo**

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

- Del pago del Impuesto sobre la Renta y de cualquier otra clase de impuestos, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal.

No obstante, los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios tendrán el carácter de contribuyentes para fines de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios

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

**b) Régimen Tributario de los partícipes**

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

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

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

**NOTA 26 GARANTIAS CONSTITUIDAS**

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

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

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

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

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

**NOTA 28 LITIGIOS PENDIENTES**

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

**NOTA 29 TERCERIZACIÓN DE SERVICIOS**

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

**NOTA 30 ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

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

**NOTA 31 CALIFICACIÓN DE RIESGO**

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

<b>Clasificación de Riesgo del Fondo</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Hencorp Growth
<b>Nombre de la Clasificadora de Riesgo</b>	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
<b>Clasificación Asignada</b>	Af
<b>Fecha del informe de Clasificación</b>	30 de octubre de 2024
<b>Definición de la clasificación asignada</b>	Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores. Riesgo de Mercado 2: Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado.

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

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

Las notas que aparecen de la página 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.