

A photograph of a construction site. In the foreground, a man wearing a white hard hat, safety glasses, a light blue button-down shirt, and dark jeans stands with his back to the camera, pointing towards the construction area. In the background, there is a large yellow tower crane, several workers in orange safety vests and white hard hats, and a building under construction with visible rebar. The sky is blue with some clouds. The image is overlaid with several large, semi-transparent geometric shapes in shades of blue and white.

EXTRACTO DEL PROSPECTO DE
COLOCACIÓN DE CUOTAS DE
PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE
INVERSIÓN CERRADO DE
DESARROLLO INMOBILIARIO
HENCORP VIVIENDA CERO UNO

HENCORP |

ENERO 2025

Extracto del Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno

<p>a) Sociedad Gestora:</p>	<p>Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A. se encuentra autorizada por la SSF según acta de sesión de Consejo Directivo de la SSF No. CD-08/2022 de fecha 18 de febrero de 2022 y se encuentra asentada en el Registro Especial de Gestoras de Fondos de Inversión bajo el número de asiento GE-0001-2022.</p> <p>La Gestora se encuentra domiciliada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, en el departamento de La Libertad.</p>
<p>b) Denominación del Fondo de Inversión:</p>	<p>Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno</p>
<p>c) Plazo del Fondo</p>	<p>El Fondo tendrá un plazo de hasta treinta y cinco (35) años a partir de la primera colocación de Cuotas de Participación.</p>
<p>d) Entidad comercializadora que realizará la colocación en Bolsa</p>	<p>La Entidad Comercializadora de este FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO será Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.</p>
<p>e) Política de Inversión</p>	<p>Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente, de ahorro o a plazo, deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Inmuebles ubicados en El Salvador que generen ingresos que provengan de su venta o arrendamiento; y, b) Valores de oferta pública, según lo establecido en el artículo 97 de la Ley de Fondos, observando lo dispuesto en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
<p>f) Política de Inversión en Activos Inmobiliarios:</p>	<p>Tipos de Proyectos Inmobiliarios</p> <p>Una vez finalizada su construcción, los Proyectos Inmobiliarios podrán ser destinados al arrendamiento o venta, específicamente en los siguientes rubros: residenciales, agrícolas, comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas, rurales o industriales y arrendar o vender sus distintos espacios a personas naturales o jurídicas. Para cada tipo de proyecto inmobiliario, se considerará como límite mínimo de inversión el cero por ciento (0.00%) en relación del activo del Fondo y tendrá como límite máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Fondo.</p> <p>Modalidades de Generación de Flujos de Ingreso</p> <p>Ventas de Inmuebles, Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones y otros ingresos</p>

debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.

Zona Geográfica

Zonas urbanas o rurales de El Salvador. Se entenderá como zona geográfica la división distrital de cada uno de los municipios de El Salvador. En caso de proyectos destinados a la venta, el límite mínimo para cada una de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Fondo. En caso de proyectos destinados al arrendamiento, el límite mínimo para cada una de las zonas geográficas será del cero por ciento (0.00%) y tendrá como máximo el noventa y cinco por ciento (95.00%) en relación del activo del Fondo

Sectores de Inversión por Actividad Económica

Agrícola, Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.

Características de la Inversión

Mediano a Largo Plazo

País de Ubicación

El Salvador

Condiciones Mínimas de los Proyectos Inmobiliarios

- i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador;
- ii) Tener un plazo para su conclusión;
- iii) Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad a lo establecido en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19)
- iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero.

Criterios Mínimos de elegibilidad de los Proyectos de Desarrollo Inmobiliario

Se considerará la ubicación geográfica del proyecto inmobiliario evaluando la plusvalía esperada en la zona, la cercanía con servicios y el desarrollo esperado, de acuerdo a la evaluación de uno o más especialistas en la materia. No se establecerán montos mínimos a la inversión en un inmueble. En caso de que el proyecto inmobiliario haya iniciado previo a la compra por parte del Fondo, las construcciones deberán reflejar buen estado de mantenimiento, lo cual deberá

establecerse en el informe de valúo realizado por un Perito Valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Límites de Inversión

Concentración máxima por arrendatario

Un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) de los ingresos mensuales del Fondo con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en caso de que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. Según el Art. 35 de la NDMC-19, cuando el Fondo explote sus bienes inmuebles por medio de arrendamientos deberá seguir lo establecido por la NDMC-17, es este caso la Gestora deberá observar en todo momento los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecidos en el art. 37 de la NDMC-17. El límite mínimo de ingresos mensuales por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%).

Las personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, pueden ser arrendatarios del Fondo Inmobiliario, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para ese tipo de inmueble. La Gestora revelará el porcentaje que representa dicho canon de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.

Concentración Máxima por Inmueble

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

Concentración Máxima por Zona Geográfica

El límite máximo de concentración en una zona geográfica será en función del límite vigente en cada momento del tiempo que sea establecido por el Banco Central de Reserva. A la fecha de constitución del Fondo, el límite máximo de concentración geográfica es el noventa y cinco (95%), en relación del activo del Fondo. El límite mínimo de concentración por zona geográfica será del cero por ciento (0%). Este límite será aplicado una vez los inmuebles hayan finalizado su construcción y la explotación del bien mueble sea por medio de arrendamientos.

Concentración de Ingresos aplicables a Rentas

Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del 50% de los ingresos mensuales

	<p>del Fondo Inmobiliario. El límite mínimo de concentración de ingresos aplicables a rentas por un arrendatario individual será del cero por ciento (0%).</p> <p>Política de Adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva)</p> <p>Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo y como mínimo el 0%. Para la adquisición de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes se deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 28 y 31 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), y lo establecido en el apartado condiciones mínimas de los inmuebles desarrollado en la política de inversión en activos inmobiliarios.</p> <p>Política de Subarrendamiento</p> <p>Los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Fondo podrán subarrendar los activos en comento y se registrará según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento entre el Fondo y el arrendatario. Entre las condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento que se deben cumplir en materia de subarriendo se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Solicitud formal de subarrendamiento: El arrendatario debe presentar una solicitud por escrito a la Gestora, proporcionando los detalles completos sobre el posible subarrendatario, incluyendo su nombre, dirección, nombre comercial y actividad comercial propuesta. ii) Evaluar al subarrendatario: El arrendador evaluará inicialmente al posible subarrendatario para garantizar que cumpla con los requisitos y estándares adecuados para ocupar el espacio de arrendamiento. Pudiendo solicitarle historial crediticio, recomendaciones bancarias, referencias comerciales anteriores, documentación del subarrendatario para dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, y cualquier otra información relevante que establezca la Gestora. iii) Autorización al subarrendatario: La Gestora tendrá la facultad de autorizar o rechazar la solicitud del subarrendamiento, comunicará su decisión de manera escrita al arrendatario. Asimismo, la Gestora podrá solicitar en cualquier momento, la documentación del subarrendatario a efectos de dar cumplimiento a la prevención de lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 literal b) de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Inmobiliarios (NDMC-17). iv) Términos y condiciones del subarriendo: El arrendador podrá añadir cláusulas nuevas, previamente autorizadas
--	---

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

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

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

Plazo para el cumplimiento de límites de cartera inmobiliaria

Para el caso de las inversiones que realice el Fondo, según lo establecido en el artículo 34, literal a) de la NDMC-19 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a los noventa días a partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, de acuerdo con el artículo 40 – NDMC-19.

Plazo para el cumplimiento de límites legales

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión, los Fondos Cerrados deberán contar con un patrimonio mínimo de Cuatrocientos ocho mil trescientos sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$408,367.00) y al menos con diez partícipes, o bien dos partícipes, si entre ellos hay un inversionista institucional; monto y número que deberán ser alcanzados en el plazo de 6 meses, contado desde la fecha en que el Fondo sea asentados en el registro.

Transcurrido el plazo antes mencionado, el Fondo deberá cumplir permanentemente con los requerimientos regulados en dicho artículo.

En caso de incumplimiento a los requerimientos del artículo, la Gestora lo comunicará a más tardar el día hábil siguiente al Superintendente, quien por resolución razonada podrá otorgar un plazo no mayor a 180 días para su cumplimiento. De no lograrse, la Gestora deberá informarlo al Superintendente en los dos días hábiles siguientes, para efectos de la liquidación del Fondo, la que se efectuará de conformidad a lo señalado en el Art. 103 de la Ley de Fondos de Inversión.

Plazo para el cumplimiento de límites de endeudamiento

Según lo establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19), la Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión.

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos de Desarrollo inmobiliario, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los 3 días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta 90 días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o 180 días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

1. Proceso de venta o liquidación del proyecto de desarrollo inmobiliario
2. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
3. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión; y
4. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales. Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar

	<p>nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso; hasta que se regularice su situación.</p> <p>Los plazos podrán prorrogarse por causa justificada y cuando lo autorice la Superintendencia. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de valores de las entidades o valores involucrados en el exceso; hasta que se regularice su situación.</p>
<p>g) Inversión en el Primer Proyecto Inmobiliario del Fondo</p>	<p>Sin perjuicio a lo anterior, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno invertirá inicialmente en el proyecto inmobiliario denominado “barefoot”, el cual ha cumplido con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Estar ubicados en el territorio de El Salvador; ii) Tener un plazo para su conclusión; iii) Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad a lo establecido en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19) iv) La construcción deberá ser realizada por un tercero. v) Contar con Permiso de Construcción otorgado por la autoridad competente; vi) Contar con los Permisos Complementarios necesarios para la construcción del proyecto inmobiliario. vii) Contar con diseños y planos elaborados por una empresa que tenga como mínimo 5 años de experiencia en la elaboración de planos arquitectónicos. viii) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario; ix) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario; x) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; xi) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y <p>Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</p> <p>Ubicación geográfica del proyecto</p> <p>El proyecto inmobiliario denominado “barefoot” se encuentra ubicado en Cantón El Zonte, Lotificación Costa Azul, distrito municipal de Chiltiupán, municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad.</p> <p>Descripción del proyecto a realizar</p>

	<p>El proyecto consiste en la construcción de 18 unidades habitacionales. La torre de apartamentos cuenta con un total de 6 niveles, 1 nivel destinados para el lobby y amenidades y 5 niveles destinados para uso habitacional. Dentro de las unidades habitacionales se encuentran un total de 16 apartamentos distribuidos entre los niveles 2 al 4, y contará con 2 penthouse ubicados en el nivel 5 de la torre. La torre de apartamentos contará con las siguientes amenidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SPA • Gimnasio • Casa Club • Espacio para yoga • Pooldeck • Área Lounge • Área de Juegos • Piscina • Acceso a la Playa
<p>h) Descripción de las consecuencias legales y económicos de que no se logre la realización del proyecto de conformidad a lo estimado</p>	<p>En caso de que el proyecto de construcción no concluya, los inversionistas se enfrentan a los siguientes riesgos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pérdida de capital invertido: es el riesgo que existe en caso de que el proyecto de construcción no pueda concluirse debido a situaciones que provoquen que el proyecto no pueda ser terminado, como por ejemplo, pero sin estar limitado a situaciones de mercado, situaciones meteorológicas, desastres naturales, entre otros. La pérdida del capital invertido es gestionada con los estudios de viabilidad realizados por la Gestora y Desarrollador del proyecto para asegurar el éxito logístico y financiero de la construcción. Además de encontrarse debidamente asegurado el proyecto en todo momento. 2. Rendimiento inferiores a lo esperado: es el riesgo correspondiente a que el proyecto no genere los flujos esperados. 3. Uso limitado de la propiedad o inmueble: corresponde a la dificultad para vender el proyecto a un tercero para que concluya con su desarrollo, esto debido a que las construcciones resulten inutilizables o un gasto por alguna demolición necesaria 4. Altos niveles de endeudamiento: corresponde al riesgo que corre el inversionista para apalancar más la inversión en la que se encuentran, pudiendo resultar en la disminución de los rendimientos a recibir por la obligación de cumplir con el pago de intereses y amortización de capital. <p>Algunos de los riesgos específicos con los contratos indispensables para el proyecto son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riesgos contractuales de los proveedores y contratistas del Fondo: es el riesgo que existe en el que los proveedores y contratistas incumplan con sus obligaciones y responsabilidades, esto implica retrasos que pueden afectar el presupuesto y cronograma del proyecto. Este riesgo se

	<p>mitiga mediante el proceso de contratación de servicios establecido por la Gestora.</p> <p>2. Riesgos de incumplimiento de los Promitente Compradores: es el riesgo que existe en el que el promitente comprador de los inmuebles decida no continuar con la compraventa, esto implica un esfuerzo en el equipo comercial de la Gestora para remplazar al promitente comprador. Este riesgo se mitiga mediante el cobro anticipado de reservas y primas (la devolución de estas dependerá de los acuerdos que se tengan con los promitentes compradores)</p> <p>3. Riesgos de incumplimiento de los Futuros Arrendatarios: es el riesgo existente en el que los futuros arrendatarios decidan no continuar con el futuro inmueble a arrendar, implicando así la devolución de los depósitos en garantía recibidos por parte de los futuros arrendatarios. Este riesgo se mitiga mediante el establecimiento de cláusulas en el Contrato de Arrendamiento que limitan la devolución total del depósito en garantía.</p>
--	---

El Fondo de Inversión, podrá invertir en instrumentos financieros máximo en un 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el Reglamento, contenidos en la Ley de acuerdo con los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan.

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

	Mínimo	Máximo	Base
Por grado de liquidez			
Alta Liquidez: Eurobonos, LETES, CETES, BONOSV, CENELIS y, en general, cualquier Título emitido o garantizado por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva, Reportos, Certificados de depósitos a plazo fijo (entidades locales), cuentas de ahorro y corrientes.	Treinta mil dólares de los Estados de América (US\$30.000.00). La liquidez mínima del Fondo no será determinada como un porcentaje de los Activos del Fondo.	100.00%	De los Activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Títulos financieros (Locales)			
Valores de titularización	0.00%	50.00%	De los Activos del Fondo de Titularización. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de participación de Fondos Abiertos	0.00%	50.00%	De las cuotas colocadas por otro Fondo. Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	0.00%	50.00%	
Certificados de Inversión	0.00%	80.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Papel Bursátil	0.00%	80.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Local)			
Corto plazo Desde N-3	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Mediano Plazo Desde BBB-	0.00%	100.00%	
Clasificación de riesgo (Escala Internacional)			
Desde BB	0.00%	100.00%	Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo
Sector Económico			

i) Política de Inversión en Instrumentos Financieros

	<table border="1"> <tr> <td>Servicios</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> <tr> <td>Comercio</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> <tr> <td>Finanzas</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> <tr> <td>Industrial</td> <td>0.00%</td> <td>80.00%</td> </tr> </table>	Servicios	0.00%	80.00%	Comercio	0.00%	80.00%	Finanzas	0.00%	80.00%	Industrial	0.00%	80.00%	<p>Del 30% de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo</p>
Servicios	0.00%	80.00%												
Comercio	0.00%	80.00%												
Finanzas	0.00%	80.00%												
Industrial	0.00%	80.00%												
<p>j) Límites Globales de Inversión de Conformidad a la NDMC-07</p>	<p>i) Límites con relación a los Activos del Fondo de Inversión: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que represente más del ochenta por ciento del activo del Fondo. El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del cincuenta por ciento del activo del Fondo.</p> <p>ii) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor: El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites se incluyen operaciones de reporto. El Fondo no deberá poseer directa o indirectamente acciones de una misma sociedad por encima del veinte por ciento del activo del emisor.</p> <p>iii) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado: El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría BBB y N-2 para instrumentos de corto plazo.</p> <p>iv) Fondos de Inversión: El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión, del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso que las inversiones en cuotas de</p>													

	<p>participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes.</p> <p>v) Fondos de Titularización: El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización , del treinta por ciento de la Cartera de Instrumentos Financieros perteneciente a los Activos del Fondo. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión y los Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor.</p> <p>vi) Plazos: Acorde con su perfil de inversión, el Fondo de Inversión invertirá los recursos en un portafolio de instrumentos cuyo plazo promedio ponderado no superará los cinco años. Esto incluye los recursos mantenidos en cuentas bancarias, depósitos y títulos valores. El plazo máximo al vencimiento de las inversiones de renta fija es de hasta siete (7) años.</p>
<p>k) Política de Liquidez</p>	<p>Instrumentos Financieros</p> <p>Por su naturaleza, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno deberá mantener una liquidez mínima equivalente a Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000.00), se entenderá como liquidez sus recursos en caja, depósitos bancarios y en valores de alta liquidez y bajo riesgo. Para estos efectos, se entenderá que los valores de alta liquidez y bajo riesgo son los que cumplen con los siguientes requisitos:</p> <p>a) Que los valores tengan plazo al vencimiento menor a 365 días.</p> <p>b) Que puedan ser recibidos como garantía en operaciones pasivas.</p> <p>c) Que su precio de mercado pueda ser obtenido a través de una o varias fuentes proveedoras de precio, un sistema de información Bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia, o que en su defecto pueda ser obtenido de una metodología previamente establecida u otra fuente confiable de precios; y</p> <p>d) También se considerarán líquidas las inversiones en Letras del Tesoro de El Salvador, emitidas por el Estado de El Salvador y los Certificados Negociables de Liquidez emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador.</p> <p>Activos Inmobiliarios</p> <p>Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:</p> <p>24) Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno;</p>

	<p>ii) Las deudas adquiridas únicamente podrán ser utilizadas para el pago de los activos para las que fueron adquiridas; y,</p> <p>iii) Los activos se podrán vender en caso de la liquidación del Fondo Inmobiliario o si así lo determina conveniente la Junta Directiva de la Gestora</p> <p>Política de Excesos de Inversión</p> <p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública, o ciento ochenta días, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Proceso de venta o liquidación del proyecto de desarrollo inmobiliario; b) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; c) Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos de Inversión; y, d) Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.
<p>l) Política de Endeudamiento</p>	<p>En cumplimiento con el Art. 37 de la NDMC-19, el Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan dos veces su patrimonio. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Cualquier modificación al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto de colocación de cuotas de participación.</p> <p>Los activos del Fondo sólo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno. Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.</p> <p>En el caso de aquellas actividades que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno</p>

	<p>del Fondo de Desarrollo Inmobiliario que administra.</p> <p>La Gestora podrá obtener financiamiento por medio de entidades nacionales y/o extranjeras, financieras y no financieras. Se podrán utilizar como garantía de los financiamientos, las hipotecas, líneas de crédito rotativas o revolventes, los fideicomisos de garantía, mientras sean exclusivos para este fin y cualquier otro mecanismo según lo permitido por la regulación aplicable.</p>
<p>m) Política de Valuación de los Activos Inmobiliarios del Fondo</p>	<p>La valoración de los inmuebles en que invierta el Fondo Inmobiliario deberá ser realizada de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Fondos de Inversión, los lineamientos establecidos en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19) y estar acorde a lo dispuesto en las “Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales” (NRP-27) y deberá incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del bien inmueble e indicar de forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración .</p> <p>Los valúos hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble.</p> <p>Los inmuebles que conforman el proyecto de desarrollo inmobiliario deberán valorarse cada año, hasta la finalización del mismo.</p> <p>La Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe.</p>
<p>n) Política de Valuación de las inversiones del Fondo</p>	<p>Al no contar con los servicios de un Agente Especializado en Valuación de Valores, Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., utilizará una metodología propia para la valuación, la cual de manera general utiliza los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las emisiones locales se valorarán, usando el criterio del valor presente. Se utilizará la última TIR (Tasa Interna de retorno) siguiendo criterios de homologación de los títulos valores, para descontar los flujos futuros a valor presente generados por las características de la emisión de interés. b) Las cuotas de los Fondos de Inversión Abiertos se valorarán obteniendo los valores de las cuotas publicados en la página web respectiva. c) En el caso de los títulos internacionales se usan los precios brindados por Bloomberg o en su defecto un Proveedor Internacional de Precios, tomando el BID del instrumento

	<p>(precio limpio) al cierre de la sesión en el mercado internacional y se incorporan los intereses acumulados a la fecha de valoración correspondiente.</p> <p>Al ser autorizado un Agente Especializado en valuación de valores por la Superintendencia del Sistema Financiero, la valuación de inversiones de valores locales será contratada a este Agente</p>
<p>o) Comisiones y gastos con cargo al Fondo:</p>	<p>a) Auditorías Externas y Fiscal (<i>Mínimo US\$ 2,800.00 anuales, provisionado diariamente</i>).</p> <p>Son los gastos correspondientes a la labor anual de Auditoría Externa y Fiscal como consecuencia de la obligación de contar con tales auditorías de conformidad a la legislación vigente.</p> <p>La Gestora nombrará al Auditor Externo y Fiscal, según corresponda, para el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO, el cual deberá estar registrado en la SSF y cumplir con los requerimientos mínimos de auditoría, según la Ley del Mercado de Valores.</p> <p>b) Servicios de Clasificación de Riesgos (<i>Mínimo US\$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente por Clasificación de Riesgo</i>).</p> <p>Son los gastos concernientes a la opinión generada por una clasificadora de riesgo debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero correspondiente al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.</p> <p>EL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO contará con al menos una clasificación que refleje los riesgos de los activos de este y de las operaciones que realice, así como la calidad de administración de la Gestora.</p> <p>c) Comisiones de Corretaje Bursátil (<i>En función de las comisiones publicadas por las Casas de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador</i>).</p> <p>Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros, cuotas de participación y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente.</p>

<https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>, las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

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

Son los gastos relativos a la inscripción y presentación de la emisión que incurre el Fondo en el proceso de realización de constitución del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Los costos de inscripción de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente. <https://bolsadevalores.com.sv/index.php/mercados/como-opera-la-bolsa/comisiones-bolsa>, las comisiones vigentes de las casas corredoras de bolsa pueden ser consultadas en sus respectivas páginas web o por medio telefónico. Este será pagadero una vez en la constitución del Fondo. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

e) Comisiones a cobrar por la Gestora *(Comisión por Administración, Comisión por Entrada al Fondo)*

Son los gastos concernientes al proceso de administración del Fondo por parte de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión. La Comisión por administración es la comisión que la Gestora cobrará al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por los servicios de gestión que realiza. La comisión por entrada corresponde a la comisión que la Gestora cobra al Partícipe por invertir en el fondo (esta comisión es pagadera únicamente en el momento de suscripción de cuotas en mercado primario).

La Gestora, con cargo al Fondo, cobrará una Comisión por Administración la cual equivale hasta un CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO PORCIENTO (0.5085%) anual, monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el valor del Patrimonio del Fondo y con base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente. La Gestora tendrá discreción sobre esta comisión, respetando los límites establecidos en el párrafo anterior, teniendo el partícipe como notificación, de acuerdo con el Art. 70 de la Ley de Fondos de Inversión, la publicación del respectivo hecho

relevante del Fondo en el sitio web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior a CERO PUNTO CINCO MIL OCHENTA Y CINCO PORCIENTO (0.5085%) anual, la Gestora deberá solicitar autorización al Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero para modificar este apartado. Posterior a tener la autorización, se deberá realizar la respectiva comunicación al partícipe de acuerdo con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

La Gestora, con cargo al Partícipe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (0.8475%), monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), y que se calculará aplicando dicho porcentaje sobre el monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Partícipe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobro será realizado por la Gestora al momento de remitir al Partícipe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

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

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

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

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

	<p>Son los gastos relativos a los seguros sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión, sirviendo para la protección de la edificaciones y bienes del Fondo.</p> <p>Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurado en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>h) Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos Relevantes (Mínimo US\$ 2,000.00 anuales, provisionado diariamente).</p> <p>Son los gastos relativos a la impresión en un medio digital o físico de los Estados Financieros del Fondo de Inversión de conformidad a la normativa vigente con el objeto de brindar transparencia e información útil al mercado para la toma de decisiones de inversión.</p> <p>El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información que de conformidad al Reglamento Interno y su Extracto se considere como hecho relevante, con la periodicidad indicada en el Art. 5 de la Norma Técnica para la Remisión y Divulgación de Información de los Fondos de Inversión, NDMC-13. El pago de la publicación de los Estados Financieros se realizará de conformidad con los servicios contratados por la Gestora a las entidades que brindan esos servicios.</p> <p>i) Honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo (Mínimo US\$ 500.00 anuales).</p> <p>Son los gastos correspondientes a los casos en que sea necesario defender administrativa o judicialmente los intereses del Fondo de Inversión o interponer demandar para recuperar o cobrar judicialmente las obligaciones a favor del Fondo de Inversión, se pueden hacer cargos por representación legal necesaria para tal efecto. Se pagarán en el momento de conformidad a lo convenido entre partes. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>j) Valoración de Activos Financieros (Mínimo US\$5,000 anuales, provisionado diariamente).</p>
--	---

	<p>Son los gastos derivados del proceso de valoración del portafolio de inversiones del Fondo de Inversión y de acuerdo a la normativa vigente si existiere un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.</p> <p>La sociedad que se contratará para que provea el vector precios con el cual se valorarán diariamente las inversiones que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>k) Valoración de Activos Inmobiliarios <i>(Mínimo US\$2,000 anuales, provisionado diariamente).</i></p> <p>Son los gastos derivados del proceso de valuación del portafolio de activos inmobiliarios del Fondo y que deberán ser valuados siguiendo la normativa correspondiente.</p> <p>La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.</p> <p>l) Supervisor del proyecto <i>(Mínimo US\$5,000 anuales, provisionado diariamente).</i></p> <p>Son los gastos derivados del proceso de supervisión de los proyectos inmobiliarios desarrollados por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. La Gestora podrá contratar una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 52 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario.</p> <p>La sociedad o persona natural se contratará como supervisor del proyecto para que monitoree el progreso de la obra, gestione el control de calidad de la misma, verifique el cumplimiento de la normativa en temas de construcción, verifique la necesidad de permisos y certificaciones adicionales para el proyecto, reporte y comunique periódicamente al Fondo de los avances de obra y certificar los avances de obra. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.</p> <p>m) Comisiones del Administrador del Proyecto Inmobiliario <i>(Mínimo US\$2,500)</i></p> <p>Son los gastos derivados de la contratación de uno o más terceros para la administración del proyecto inmobiliario propiedad del Fondo de Inversión, el administrador de los inmuebles será el encargado de anunciar y promover el arriendo y/o venta de los inmuebles propiedad del fondo, negociar, gestionar y fijar precios</p>
--	--

	<p>de arrendamiento para clientes nuevos y existentes, gestionar el proceso de construcción, gestionar toda clase de contratos para la administración de los inmuebles, facturar y gestionar los pagos por arrendamiento, efectuar o gestionar las operaciones locativas por cuenta del Fondo de Inversión, gestionar en nombre del Fondo las renovaciones de pólizas de seguros, y cualquier otra actividad pactada entre el Fondo y el Administrador del Proyecto Inmobiliario. Aquellos que se contraten bajo el concepto administrador del proyecto podrán realizar una o varias de las actividades previamente señaladas. Este pago se realizará con una periodicidad mínima mensual y serán provisionados diariamente.</p> <p>n) Gastos Registrales por las Transacción de Activos Inmobiliarios. <i>(En función del valor de la transacción de los inmuebles)</i> Son los gastos derivados del proceso de Registro por la compra, venta y/o arrendamiento de los Inmuebles del Fondo. Gastos originados por la compra, venta y/o arrendamiento de los inmuebles. Estos serán pagados en el momento de ocurrencia y se provisionarán diariamente.</p> <p>o) Gastos de remodelación y ampliación de los Inmuebles. <i>(Hasta al 25% del Valor del Inmueble)</i> Son los gastos producidos por la administración, remodelación y ampliación de los inmuebles construidos que conforman el portafolio de activos del Fondo de Inversión. Este gasto se realizará en el caso que el Fondo adquiera un inmueble para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que tenga como finalidad el arrendamiento, posterior a su conclusión. La periodicidad de este gasto dependerá del estado de los inmuebles del Fondo, estos serán provisionados diariamente durante el plazo que tome la remodelación y/o ampliación de los inmuebles.</p> <p>p) Impuestos territoriales y municipales de los activos inmobiliarios que conforman el Fondo de Inversión <i>(En función del valor del inmueble y la zona geográfica en la que se encuentren ubicados, provisionado diariamente)</i> Son los impuestos que se deben pagar a las autoridades tributarias y municipales correspondientes, originados por la tenencia de los activos inmobiliarios en el Portafolio del Fondo de Inversión. Estos se pagarán con una periodicidad mínima mensual, y serán provisionados diariamente.</p> <p>q) Gastos de organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes. <i>(Mínimo US\$ 500.00 anuales)</i></p>
--	--

	<p>Son los gastos originados por la reunión anual de la Asamblea de Partícipes y/o aquellas que sean de carácter extraordinario según la normativa vigente. Pagados con una periodicidad mínima anual, se provisionarán diariamente.</p> <p>r) Gastos Legales. (Mínimo US\$ 3,000.00 Anuales) Gastos originados por las actividades legales en las que haya que incurrir por las actividades propias del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario. Como por ejemplo, pero sin estar limitados, la suscripción de contratos de arrendamiento, contratos de compraventa, cesión de contratos de arrendamiento y cualquier otro documento traslativo que permita al Fondo comprar, vender y arrendar un inmueble. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p> <p>s) Gasto por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario (En función de los contratos de crédito suscritos con las Instituciones con los que se tramite el financiamiento) Son los gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria. Pagados según el Contrato de Financiamiento firmado con la Sociedad Acreedora, provisionados diariamente.</p> <p>t) Otros Gastos en los que se incluyen: Comisiones Bancarias y de Publicidad de los Activos Inmobiliarios (No de las Cuotas de Participación)¹ (Mínimo US\$ 1,000.00 anuales provisionados diariamente).</p> <p>Comisiones Bancarias: Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc.</p> <p>Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO: publicidad dirigida a posibles arrendantes de los Activos Inmobiliarios, posibles compradores de los Activos Inmobiliarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios</p> <p>u) Honorarios correspondientes al liquidador en caso de Liquidación del Fondo (Mínimo 0.05% anual de los Activos del Fondo, pagaderos al momento de la liquidación)</p>
--	--

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

	<p>Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Partícipes para la liquidación del Fondo.</p> <p>Corresponderá al liquidador del Fondo hasta un CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%) Anual respecto a los activos del Fondo en concepto de honorarios por prestar el servicio de liquidación del Fondo, la cual será pagada al momento de la liquidación.</p> <p>v) Remuneración al Comité de Vigilancia (<i>Mínimo de US\$ 100.00 anuales, provisionados diariamente</i>) Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.</p> <p>w) Comisión Bursátil por la adquisición o venta de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario (<i>De acuerdo con las tarifas de las Bolsas de Valores y Casas Corredoras de Bolsa previamente establecidas</i>) Es la comisión, con cargo al partícipe, por intermediación bursátil cobrada por las Casas Corredoras de Bolsa, éstas dependerán de la negociación que cada partícipe realizara con su Casa Corredora de Bolsa para la compra o venta de Cuotas de Participación.</p> <p>x) Estudios de Terceros Independientes (<i>Mínimo US\$ 5,000 pagaderos por estudio realizado</i>) Es el pago por los estudios de viabilidad de los proyectos que serán adquiridos por el Fondo. El Informe presentado por el tercero independiente deberá tomar en cuenta lo solicitado por el Anexo No. 2 de la Norma Técnica de Fondos de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19). El pago será con cargo al Fondo y se realizará cuando un informe de viabilidad sea requerido para la compra de un proyecto inmobiliario. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.</p>
<p>k) Porcentaje máximo de participación de Partícipe:</p>	<p>Hasta el 99.99% de las cuotas de participación</p>
<p>l) Causales que originan el derecho del retiro del Fondo:</p>	<p>Al tratarse de un Fondo Cerrado De Desarrollo Inmobiliario, las participaciones no podrán ser redimidas por Hencorp, Gestora de Fondos de Inversión, S.A antes de la liquidación del fondo. En caso de que el partícipe desee retirarse del Fondo deberá recurrir al mercado secundario por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, para la venta de sus títulos de participación, haciendo obligatorio que dichos títulos de participación estén inscritos en una bolsa valores para su comercialización.</p>

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

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

	<p>Extraordinaria de partícipes y en ningún caso podrá ser superior a cinco años.</p> <p>Facultades del Liquidador de Fondos Cerrados</p> <p>El liquidador de un Fondo tendrá las facultades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Concluir las operaciones que hubieren quedado pendientes b) Cobrar lo que se deba al Fondo y pagar sus obligaciones, prioritariamente deberá pagar la deuda tributaria c) Vender los activos del Fondo d) Practicar el balance final de la liquidación, que, en el caso de los Fondos Cerrados, deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria, convocada por éste para tal efecto. e) Remitir a la Superintendencia el balance final y hacerlo publicar por una sola vez en el periódico de circulación que señala el Reglamento Interno del Fondo f) Liquidar proporcionalmente a los partícipes sus cuotas de participación g) Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia copia certificada del testimonio de la misma. <p>En el caso de los Fondos Cerrados, la Asamblea de partícipes podrá establecer otras facultades al liquidador, siempre que no contradigan a las establecidas en este artículo y que sean necesarias para llevar a cabo la liquidación.</p> <p>El liquidador deberá remitir a la Superintendencia toda la información que ésta requiera. Queda terminantemente prohibido al liquidador iniciar nuevas operaciones.</p> <p>Para todos los efectos tributarios, los liquidadores de los Fondos de Inversión se considerarán responsables solidarios en calidad de representantes de los mismos; y previo a efectuar cualquier tipo de actuación deberán acreditar dicha calidad ante la Administración Tributaria, mediante el documento en que conste su elección como tal y la aceptación expresa del cargo.</p> <p>El incumplimiento a lo establecido en este artículo hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.</p>
<p>n) Emisiones posteriores</p>	<p>Según la política de Aumento de Capital, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno podrá realizar más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión, adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.</p>

Potenciales riesgos a los que está expuesto el Fondo

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

Los principales riesgos asociados son:

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

	<p><i>Identificación</i> Entre estos riesgos se identifican los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disponibilidad de financiamiento • Condiciones del financiamiento (Tasas, plazos, montos, desembolsos, etc.) <p><i>Evaluación</i> Previo a la adquisición de un proyecto inmobiliario por parte del Fondo de Desarrollo Inmobiliario, la Gestora deberá realizar una proyección de la capacidad de pago del proyecto, evaluando el flujo de caja esperado y las obligaciones financieras contraídas. Una vez el proyecto inmobiliario se encuentre en su etapa de desarrollo, la Gestora deberá revisar que las deudas del Fondo de Desarrollo Inmobiliario no excedan dos veces su patrimonio.</p> <p><i>Mitigación</i> Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y el atractivo del financiamiento del proyecto. El patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario permite mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no sea mayor a dos veces el patrimonio del Fondo, adicionalmente, debido a que la estructura planteada contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado, se le permite al Fondo la posibilidad de recurrir al mercado bursátil para obtener mayor capital en caso sea requerido por el Banco Acreedor.</p> <p><i>Seguimiento</i> Mensualmente, la Gestora de forma interna deberá revisar la capacidad de pago del proyecto inmobiliario, proyectando desembolsos pendientes de realizar y la carga financiera del proyecto.</p> <p><i>Comunicación</i> Mensualmente, se presentará a los administradores del Fondo un Informe de Avance del Proyecto, en donde se informará de las condiciones de financiamiento vigentes y el ratio de deuda con relación al patrimonio.</p>
<p>Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles</p>	<p><i>Definición</i> El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles una vez construidos en un Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario se refiere a la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran daños, no cumplan con las condiciones acordadas en los contratos de arrendamiento, o experimenten un deterioro que afecte su valor y viabilidad de uso, esto una vez haya terminado su construcción. La gestión inapropiada de estas propiedades puede dar lugar a consecuencias legales, procesos judiciales, períodos prolongados de desocupación y depreciación acelerada del activo.</p> <p><i>Identificación</i> Los principales factores que podrían generar el riesgo de deterioro son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deterioro por el uso normal o por falta de mantenimiento. • Daños causados por eventos externos (climáticos, vandalismo, etc.). • Materiales de baja calidad utilizados durante la construcción. • Deterioro por mal uso de las instalaciones por parte de los arrendatarios

	<p><i>Evaluación</i> El riesgo de deterioro se evaluara anualmente por medio del reporte brindado en los Informes de Valuó otorgados por un Perito Valuador inscrito en el Registro Público de la Superintendencia del Sistema Financiero, y por cualquier solicitud por parte de los arrendatarios o el Administrador del Proyecto Inmobiliario para brindar mantenimiento o adecuación a los inmuebles.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspecciones regulares: En el caso de los Inmuebles construidos, realizar inspecciones anuales o a solicitud de la Gestora para identificar cualquier signo de deterioro, daños estructurales o necesidad de adecuaciones o mejoras. • Mantenimiento preventivo: Implementar un programa de mantenimiento preventivo que incluya labores regulares de limpieza, reparaciones menores y seguimiento de los sistemas y equipos en los inmuebles cuando sea necesario. • Reservas para contingencias: Establecer reservas financieras adecuadas para hacer frente a los gastos imprevistos relacionados con el deterioro, reparaciones o adecuaciones necesarias en los inmuebles. <p><i>Seguimiento</i> La Gestora podrá delegar a un tercero para el seguimiento de dicho riesgo, este deberá reportar, anualmente o en el momento que sea solicitado por la Gestora, las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p> <p><i>Comunicación</i> La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones de las necesidades de mantenimiento y adecuación necesarias en los inmuebles construidos que sean propiedad del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades Inmobiliarias</p>	<p><i>Definición</i> Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Está pérdida puede darse, por ejemplo, en la fecha de pago del canon de arrendamiento o en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral).</p> <p><i>Identificación</i> Los principales factores que contribuyen al riesgo de contraparte son:</p> <p>Arrendatarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incapacidad de los inquilinos para pagar los cánones de arrendamiento debido a problemas financieros. • Abandono de los inmuebles antes del vencimiento del contrato. <p>Compradores de los inmuebles del Fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incumplimiento en los términos de compra o venta de inmuebles. • Retrasos en los pagos o entregas por falta de liquidez o capacidad operativa. <p>Proveedores y contratistas:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de cumplimiento en la entrega de servicios, materiales o proyectos relacionados con los inmuebles. • Actuaciones impropias o fraudulentas por parte de terceros. <p><i>Evaluación</i> La evaluación de riesgos de contraparte incluye lo siguiente: En el caso de personas jurídicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de los Estados financieros auditados de los últimos 3 años con las notas del auditor. • Solicitud de las Declaraciones de impuestos sobre la renta de los últimos 3 años. • En el caso de los contratistas que realicen prestaciones al Fondo por más de US\$ 2,000,000.00, se solicitara la firma de una garantía para el cumplimiento del contrato por el servicio brindado <p>En el caso de personas naturales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobantes de ingresos • Para profesionales independientes, estados financieros de los últimos 3 años • Declaraciones de impuestos sobre la renta, las últimas 3 realizadas <p><i>Mitigación</i> Para mitigar este riesgo, se establecen las siguientes prácticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratos y acuerdos sólidos: Establecer contratos y acuerdos de compra y venta que sean claros, completos y que contemplen las obligaciones y responsabilidades de ambas partes. Estos contratos deben incluir cláusulas de cumplimiento, penalidades por incumplimiento y mecanismos de resolución de disputas. • Establecimiento de límites de exposición: Definir límites de exposición máxima a cada contraparte, con el objetivo de diversificar el riesgo y evitar una dependencia excesiva de una sola entidad arrendante. • Monitoreo de riesgos: Realizar un seguimiento constante de las obligaciones y compromisos de las contrapartes durante el proceso de compra y venta de inmuebles y estar alerta a cualquier señal de incumplimiento o riesgo potencial. • Establecimiento de garantías: Evaluar la posibilidad de solicitar garantías adicionales, como avales o garantías bancarias, para mitigar el riesgo de contraparte en las transacciones inmobiliarias. Estas garantías pueden respaldar los compromisos y obligaciones de las partes involucradas. <p><i>Seguimiento</i> Evaluar anualmente la solvencia financiera de las contrapartes en actividades inmobiliarias.</p> <p><i>Comunicación</i> La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones del nivel de morosidad de los arrendatarios del Fondo. Asimismo, notificara de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Contraparte en Actividades relacionadas al manejo de liquidez del Fondo</p>	<p><i>Definición</i> Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad</p>

	<p>con que el Fondo maneje su liquidez. Esta pérdida podría manifestarse en el momento en el que Fondo solicite un retiro que no sea efectuado en el tiempo y forma requeridos.</p> <p><i>Identificación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Problemas de solvencia o insolvencia en bancos donde se mantiene invertido la liquidez del Fondo • Incumplimientos en la ejecución de transferencias o retiros solicitados • Caída en la clasificación de riesgo de los instrumentos financieros en los que se encuentre invertido el Fondo <p><i>Evaluación</i></p> <p>Evaluar mensualmente las exposiciones del fondo respecto a las contrapartes con las cuales se tiene relación, y los tipos de instrumentos adquiridos por el Fondo.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • El Fondo mantendrá su liquidez o depósitos en Bancos con Clasificación de Riesgo AA (slv) o superior, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas. • El Fondo no mantendrá más del 70% de su liquidez en un mismo Banco. <p><i>Seguimiento</i></p> <p>Seguimiento mensual de los ratios de liquidez en un mismo banco, las clasificaciones de riesgo otorgadas a los bancos donde se tiene depositada la liquidez, y las clasificaciones de riesgo de las emisiones y emisores de los instrumentos financieros en los que ha invertido el Fondo.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>La Gestora reportará, anualmente o en el momento que sea solicitado, al Administrador de Inversiones el nivel de exposición a los instrumentos financieros adquiridos por el Fondo o depósitos en cuentas realizados por el Fondo. Asimismo, notificara de cualquier eventualidad que involucre algún incumplimiento contractual por parte de las contrapartes del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Siniestro</p>	<p><i>Definición</i></p> <p>En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable para continuar con la construcción, o que hiciera imposible continuar con la misma. En el caso de los Fondos Inmobiliarios, el riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificio que significase un costo considerable en los inmuebles del Fondo, o que hiciera imposible la explotación y uso de estos.</p> <p><i>Identificación</i></p> <p>Entre los principales riesgos de siniestros se incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Naturales <ol style="list-style-type: none"> a. Erupción volcánica b. Inundación c. Aludes d. Rayos e. Terremotos

- f. Tsunamis
- g. Incendios
- h. Otros riesgos naturales que no sean considerados previamente
- 2) Humanos
 - a. Incendios provocados o accidentales
 - b. Accidentes con vehículos
 - c. Caídas de aviones y objetos desprendidos de estos
 - d. Explosiones
 - e. Actos Terroristas
 - f. Huelgas
 - g. Vandalismo
 - h. Robos
- 3) Otros riesgos específicos
 - a. Defectos de construcción
 - b. Fallos estructurales derivados del desgaste o mantenimiento inadecuado

Evaluación

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

Mitigación

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

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

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

En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, si el riesgo de siniestro es presentado por defectos de construcción que pueden ser atribuibles a la empresa constructora del proyecto, la Gestora ejecutará la Garantía de Buena Obra otorgada por la empresa constructora. Las garantías brindadas por la constructora se encuentran detalladas en la "Política de garantías para el cumplimiento de obligaciones de los profesionales o empresas contratadas para el Fondo".

	<p><i>Seguimiento</i></p> <p>En el caso de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, el supervisor del proyecto emitirá un informe de los avances de este, detallando cualquier potencial riesgo en el desarrollo que podría afectar el rendimiento de los inversionistas del Fondo. Estos informes tendrán una periodicidad mensual durante la etapa de construcción. En el caso se presente algún siniestro durante la ejecución del proyecto, la Gestora solicitará al Supervisor de la obra un informe detallando los efectos que tendrá dicha situación en la continuación de la construcción y un costo del daño económico causado por el siniestro.</p> <p>En el caso de los Fondos Inmobiliarios, la Gestora dará seguimiento al estado de las construcciones por medio de los Informes Anuales de Valúo realizados por un perito inscrito en el Registro de Peritos que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. En caso se presente algún siniestro en los inmuebles construidos del Fondo, la Gestora delegará a un tercero para realizar una visita a los inmuebles y evaluar físicamente los impactos del siniestro ocurrido, en caso de presentarse daños físicos y estructurales al inmueble, la Gestora solicitará a un Perito Valuador un Informe de Valúo actualizado.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>En caso ocurra un siniestro, la Gestora informará a los inversionistas del hecho ocurrido y las medidas a implementar para reducir el impacto en el rendimiento de los inversionistas. Asimismo, en caso de un siniestro, el Administrador de Inversiones comunicará a la Junta Directiva de la Gestora los daños presentados en los inmuebles, y propondrá un plan de acción para reducir el impacto del siniestro dentro de la rentabilidad del Fondo. Finalmente, la Gestora comunicará a la Aseguradora cualquier siniestro ocurrido al Fondo que se encuentre cubierto por la póliza, con la finalidad de iniciar con el proceso de recuperación económica del inmueble por los daños ocurridos a los inmueble del Fondo.</p>
<p>Riesgo de Precio</p>	<p><i>Definición</i></p> <p>El riesgo de precio se define como la posibilidad de que el valor de los inmuebles en la cartera del fondo fluctúe negativamente debido a cambios en las condiciones del mercado. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de, por ejemplo, variaciones en las tasas de interés de mercado, cambios sociodemográficos que afecten la plusvalía de la zona, crisis sistémicas a nivel mundial.</p> <p><i>Identificación</i></p> <p>Algunos de los factores que podrían influir negativamente en el valor de los inmuebles en la cartera del fondo son los siguientes:</p> <p>Macroeconómicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumentos en las tasas de interés que afectan los costos de financiamiento y la demanda de inmuebles. • Inflación que reduce el poder adquisitivo y disminuye el atractivo de los inmuebles como inversión. • Recesiones económicas locales o globales que disminuyen la actividad inmobiliaria. <p>Sociodemográficos</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Cambios en las preferencias de los consumidores (por ejemplo, aumento del trabajo remoto, mayor demanda de propiedades suburbanas). • Migraciones que afectan la ocupación y demanda de propiedades en determinadas zonas. <p>Factores específicos del mercado inmobiliario</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sobreoferta de inmuebles que genera presión a la baja en los precios. • Desvalorización de zonas urbanas debido a deterioro, falta de infraestructura o problemas de seguridad. <p>Eventos imprevistos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desastres naturales, crisis políticas o pandemias que impacten negativamente el mercado inmobiliario. <p><i>Evaluación</i></p> <p>Previo a que la Gestora adquiera un nuevo proyecto inmobiliario, esta se encargara de solicitar a un tercero un Estudio de Viabilidad del Proyecto en el cual se realice un estudio de mercado de los inmuebles que desarrollara el Fondo, detallando cada uno de los factores que podrían afectar negativamente en el precio de los inmuebles.</p> <p><i>Mitigación</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversificación de la cartera: Mantener una cartera diversificada de inmuebles en términos de ubicación geográfica, tipo de propiedad y segmento de mercado. Los límites de concentración y política de diversificación de la cartera inmobiliaria se establecen en el Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas del Fondo. • Perspectiva del potencial de crecimiento: Considerar cuidadosamente el potencial de crecimiento de cada inmueble considerado para la adquisición, teniendo en cuenta factores como la ubicación, infraestructura cercana, perspectivas de desarrollo y oferta y demanda en la zona. • Evaluar anualmente la tendencia del comportamiento del precio de los activos que forman parte del fondo, para identificar posibles cambios en la misma. <p><i>Seguimiento</i></p> <p>Monitorear de manera constante los cambios en los precios de mercado y evaluar periódicamente el valor de los inmuebles en la cartera del fondo para tomar decisiones informadas sobre la compra, venta o retención de activos.</p> <p><i>Comunicación</i></p> <p>Al momento de adquisición del proyecto inmobiliario, se reportará al Administrador de Inversiones y Comité de Inversiones de la Gestora el Informe de Viabilidad del Proyecto, detallando los factores que podrían afectar negativamente el precio del inmueble.</p>
<p>Riesgo de Desocupación</p>	<p><i>Definición</i></p> <p>Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del fondo no cuenten con inquilinos, usuarios y compradores de los inmuebles durante un período</p>

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

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

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

- Copia del Contrato de Suscripción de Cuotas
- Memoria de Labores

Asimismo, estará a disposición del participante la siguiente información:

Periodicidad	Información	Medio
Diaria	Valor cuota	Página Web
	Comisiones de la Gestora	
	Gastos Cargados al Fondo	
Mensual	Composición del Fondo	Página Web
	Estados Financieros del Fondo y de la Gestora	
Mensual	Estado de cuenta	Correo Electrónico
Mensual	Informe Mensual ²	Página Web
Mensual	Informe de Avance de Obra del Proyecto ³	Página Web
Semestral	Informe de Clasificación de Riesgo	Página Web
	Estados Financieros Auditados Semestrales	Página Web Periódico de circulación nacional
	Estados Financieros Auditados del Fondo y de la Gestora	Página Web Periódico de circulación nacional
Anual	Informe Anual ⁴	Página Web
Un día hábil posterior al evento	Hecho Relevante	Página Web Correo Electrónico

t) Otra información:

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

² El informe mensual incluye la información requerida por el artículo 60 de las NDMC-19 e información detallada en el Anexo 6 de las NDMC-19.

³ El informe de avance de obra del proyecto incluye la información requerida en el Anexo 4 de las NDMC-19.

⁴ El informe anual contendrá la información requerida por el artículo 59 de las NDMC-19.

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