HENCORP
Gestora

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO PARA PERSONAS NATURALES – CUENTA INDIVIDUAL

_____, de _____años de edad, _____(profesión u oficio)_____, de nacionalidad_____, del domicilio de _____, portador(a) de mi Documento Único de Identidad homologado con mi Número de Identificación Tributaria: _____, , actuando en nombre y representación, en mi calidad de _____de la sociedad_____, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, en adelante referida como la "**Comercializadora**", sociedad que a su vez actúa como mandataria de **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en adelante referida como la "**Gestora**", y que además se encuentra debidamente autorizada para comercializar cuotas de participación del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO**, que de aquí en adelante se denominará el "**Fondo**", administrado por la **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**", sociedad del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno seis cero siete dos uno- uno cero seis- cuatro, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Gestora de Fondos de Inversión; personería que acredito por medio de: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Gestora otorgado en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, inscrito en el Registro de Comercio al número veintisiete del Libro Cuatro Mil Cuatrocientos Diecinueve; en el cual consta que su denominación, domicilio, naturaleza son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que su finalidad es la de administrar fondos de inversión abiertos o cerrados, pudiendo para tal fin suscribir los documentos y contratos que fuesen necesario para dicho fin; que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y tres directores suplentes, quienes durarán en sus funciones por periodos de cinco años; que la representación legal de la sociedad, así como el uso de la firma social le corresponde de manera conjunta o separada, al Director Presidente y al Director Secretario de la misma. b) Modificación del Pacto Social de la Sociedad, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día diecisiete de agosto del año dos mil veintitrés, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en el cual consta todas las cláusulas por las cuales se rige la misma inscrito en el Registro de Comercio al número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS; y en el cual consta que su denominación, domicilio y naturaleza jurídica es como ha quedado establecido, que su plazo es por tiempo indeterminado, que dentro de su finalidad social se encuentra la de otorgar actos como el presente, que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y sus respectivos suplentes, quienes durarán en sus funciones por periodos de cinco años, que la representación

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

legal y el uso de la firma social de la sociedad corresponde conjunta o separadamente al Director Presidente y Director Secretario de la sociedad, quienes están facultados para suscribir el presente instrumento sin requerir autorización de Junta Directiva. c) Testimonio de Escritura Pública de Poder otorgado en San Salvador, a las ___horas del día _____ del año dos mil _____, ante los oficios notariales de _____, otorgado por _____ en su calidad de _____ de la sociedad y por lo tanto, Representante legal de la misma, en la cual se me faculta para otorgar contratos como el presente; y en el cual notario autorizante dio fe de la existencia de la sociedad y de la personería con la que actúa su representante legal. Inscrito dicho poder al número ____ del Libro ____ del Registro de Comercio; y Contrato de Mandato y Comercialización de Cuotas de Participación del Fondo, suscrito entre la Comercializadora y la Gestora con fecha _____; y por otra parte _____, de _____ años de edad, ___ (profesión u oficio), de nacionalidad _____ del domicilio de _____, portador(a) de mi Documento Único de Identidad homologado con mi Número de Identificación Tributaria _____, , de aquí en adelante se le denominará el "**Partícipe**", Celebramos el presente **CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

I. DECLARACIONES:

a) La Gestora, es una sociedad anónima, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, cuya escritura pública de constitución se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número 27 del libro 4419 del Registro de Sociedades el día 28 de julio de 2021, y sus modificaciones al Pacto Social de la Sociedad inscritas en el Registro de Comercio al número 69 del Libro 4856 del Registro de Sociedades el día 17 de noviembre de 2023, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero ("SSF") para administrar Fondos de Inversión e inscrita en el Registro Público que para tal efecto lleva la SSF;

b) La entidad comercializadora que realizará las colocaciones en Bolsa es una sociedad anónima de capital variable, del domicilio de la ciudad de San Salvador, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número 30 del Libro 4534 y se encuentra debidamente autorizada por la SSF, la entidad comercializadora que realizará las colocaciones de las Cuotas de Participación en Bolsa será Hencorp, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa. No obstante, la sociedad gestora puede realizar colocaciones en ventanilla según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores

c) El Partícipe reconoce que el monto originalmente aportado puede aumentar o disminuir en función del resultado financiero del Fondo.

II. DEFINICIONES:

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

a) **Agentes Comercializadores:** Personas naturales autorizadas por la SSF para comercializar cuotas de participación de fondos de inversión.

b) **Administrador de Inversiones:** Persona natural responsable de la decisión y ejecución de las inversiones que se realizan con recursos del Fondo, de conformidad con el Reglamento Interno y con la Política de Inversión del Fondo.

c) **Cuota(s) de Participación o Cuota(s):** Forma cómo quedará expresado el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, con el objeto de determinar la parte que le corresponde a cada uno de los partícipes dentro del patrimonio del Fondo. Las Cuotas de Participación podrán fraccionarse para facilitar su aportación.

d) **Entidad Comercializadora:** Puede ser una Casa de Corredores de Bolsa así como otra persona jurídica autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión y que ha suscrito un contrato de mandato con una Sociedad Gestora de Fondos de Inversión para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario. No obstante lo anterior, la sociedad gestora puede realizar colocaciones en ventanilla según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

e) **Fondo de Inversión o Fondo:** Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, formado por un conjunto de aportes de diversos inversionistas, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., por cuenta y riesgo de los inversionistas. El Fondo es un patrimonio independiente y diferente al de la Gestora y es propiedad exclusiva de los partícipes.

f) **Gestora:** Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

g) **Partícipe:** Persona natural que suscriben el presente Contrato y que ha hecho aportes al Fondo, y por lo tanto, ha adquirido Cuotas de Participación.

h) **Patrimonio del Fondo:** Es el conjunto de bienes y derechos, cargas y obligaciones, pertenecientes al Fondo, siendo independiente del patrimonio de la Gestora. El valor del Patrimonio del Fondo se calculará restando del valor de sus activos, sus pasivos.

i) **Política de Inversión:** Es la política definida en el Reglamento Interno, la cual señala los límites mínimos y máximos de inversión en cada uno de los tipos de activos.

j) **Prospecto o Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación:** Documento que contiene principalmente información y características del Fondo, información sobre la suscripción y aportes de Cuotas de Participación, así como información de la Gestora, clasificación de riesgo, entre otra información.

k) **Reglamento Interno:** es el Reglamento Interno del Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, que contiene todas las características y reglas específicas que rigen el funcionamiento del Fondo.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

l) **SSF:** Superintendencia del Sistema Financiero.

m) **Valor de Cuotas de Participación:** Es el valor diario de las Cuotas de Participación, que se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio del Fondo entre el número de Cuotas de Participación.

III. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato tiene por objeto establecer las términos y condiciones que regulan la participación del Partícipe en el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

IV. DESTINO DE LOS RECURSOS: Los recursos entregados a la Gestora por el Partícipe serán aportados en el Fondo y destinados a la realización de inversiones conforme lo establecido en la Política de Inversión contenida en el Reglamento Interno.

Queda entendido por el Partícipe que: a) el rendimiento del Fondo dependerá del comportamiento del arrendamiento y plusvalía de los inmuebles que conforman al mismo y por lo tanto la Gestora no garantiza al Partícipe un rendimiento determinado; b) las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para el Fondo son inversiones por cuenta y riesgo de los partícipes, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos; y c) Que el Fondo es un patrimonio independiente de la Gestora y es propiedad exclusiva de los partícipes del mismo.

V. PLAZO: La vigencia de este contrato es a partir de esta fecha y estará vigente por tiempo definido el cual será contado desde la suscripción de este contrato hasta treinta y cinco años contados a partir de la primera colocación de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno. Adicionalmente, se dará por finalizado el contrato cuando el participe haya liquidado totalmente sus Cuotas de Participación en mercado secundario, por lo que el Partícipe tendrá la obligación de notificar a la Gestora con quince días de anticipación dicha transacción.

VI. APORTES: Los aportes efectuados por el Partícipe al Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación, las cuales confieren al Partícipe el derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. La ganancia o pérdida se verá reflejada en el valor de las Cuotas de Participación, el cual se calculará de conformidad con lo establecido en las normas emitidas al efecto por Banco Central de Reserva (BCR).

El Partícipe entrega en este acto a la Gestora, la cantidad de _____ Dólares de los Estados Unidos de América en concepto de aporte inicial al Fondo, siendo el valor de las Cuotas de Participación correspondiente al cierre operativo del día anterior la cantidad de _____ Dólares de los Estados Unidos de América. El aporte inicial antes indicado equivaldría a_____ Cuotas de

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Participación del Fondo. La cantidad de cuotas de participación fue registrada directamente en las oficinas de la Gestora o por medio de mercado primario o secundario a través de una Casa de Corredores de Bolsa.

El Partícipe podrá realizar otras suscripciones de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo.

Mensualmente, la Gestora pondrá a disposición del Partícipe, un estado de cuenta que refleje la participación dentro del Fondo, el saldo, así como las comisiones pagadas y aportes realizados por el Partícipe el cual podrá ser remitido vía correo electrónico, o estar disponible a través de consulta virtual o física de acuerdo con lo indicado por el Partícipe en los formularios de vinculación o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto.

Los aportes podrán efectuarse a través de cheques, transferencias bancarias, notas de abono a las cuentas corrientes del Fondo o en especie, debiendo estos ser inmuebles, de acuerdo con lo establecido en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno. Los aportes que el Partícipe realice con cheques se entenderán hechos "salvo buen cobro", por lo que los aportes se entenderán realizados hasta que tales fondos hayan sido acreditados después del proceso de compensación. Si el aporte fuere efectuado por medio de transferencia bancaria, se entenderá realizado hasta que los fondos hayan sido debidamente acreditados en firme a la cuenta que la Gestora haya determinado para el efecto. Los aportes en especie serán entendidos como efectivos previa valuación y aceptación por parte de la Gestora y una vez éste sea efectivo, se asignarán al partícipe las cuotas de participación.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

VII. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO: El presente Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno posee las siguientes características:

a) DENOMINACIÓN: Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

b) OBJETO DEL FONDO: El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

c) NATURALEZA Y CLASE DE VALOR: El Fondo de Inversión contará con una única clase de Cuotas de Participación, la cual se denominará serie "A". Dicha clase confieren iguales derechos y obligaciones a los partícipes, y estarán sujetas a las mismas comisiones y gastos. Las Cuotas de participación serán a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el Fondo.

d) MONTO DE LA EMISIÓN: Hasta Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América ($100,000,000.00) representado en Cien mil (100,000) Cuotas de Participación;

e) VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA: Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados unidos de América (US$ 1,000.00).

f) MONEDA DE NEGOCIACIÓN: Dólares de los Estados Unidos de América;

g) FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta;

h) TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, "Cedeval");

i) PLAZO: El fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno tendrá un plazo de hasta treinta y cinco años a partir de la primera colocación de cuotas de participación;

j) POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

i) Periodicidad de Distribución

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno distribuirá beneficios con una periodicidad trimestral, en función de las disposiciones establecidas en la Política de Distribución de Beneficios.

ii) Fecha de Corte

Último día hábil de cada trimestre. Se reconocerán como trimestres el periodo de tiempo comprendido entre: i) 1 de enero al 31 de marzo, ir) 1 de abril al 30 de junio, iii) 1 de julio al 30 de septiembre, y, iv) 1 de octubre al 31 de diciembre.

iii) Fecha de Pago de Beneficios

Hasta 30 días calendario una vez finalice cada trimestre.

iv) Determinación de Monto de Distribución

El Fondo pagará a los Participantes los beneficios netos percibidos durante el trimestre. Se entenderá por beneficio neto percibido la cantidad que resulte de restar a la suma de las cantidades efectivamente percibidas en concepto de utilidades, intereses, beneficios,

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

dividendos y ganancias de capitales producto del arrendamiento y/o venta de los inmuebles, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo, habiendo sido saldados los gastos corrientes operativos, financieros y extraordinarios, según se detalla en el presente documento, así como acumuladas las reservas que se constituyan. Si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios netos percibidos se destinarán primeramente a absorberlas.

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

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia de Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

v) Forma y Lugar de Pago

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

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

k) NEGOCIABILIDAD: Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del Fondo, con firma debidamente legalizada por notario;

l) CUSTODIA Y DEPÓSITO: La emisión de Cuotas de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

VIII. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN: Los términos y condiciones que dictaminan la administración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por parte de la Gestora, se encuentran establecidas en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión.

IX. APROBACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL FONDO: Para ingresar al Fondo, el Partícipe acepta expresamente las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, el cual le ha sido entregado junto con el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión. Además, el Partícipe acepta hacer la entrega efectiva de recursos, y se obliga a proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, la cual le será solicitada al momento de gestionar su ingreso al Fondo. El Partícipe hace constar que, a través de sus incorporación al Fondo, se obliga a dar lectura al Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación respectivo y al cumplimiento de cualquier otra regla de funcionamiento del Fondo, contenida en el presente Contrato.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

X. RESPONSABILIDADES DE LA GESTORA: La Gestora en su calidad de administradora del Fondo, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en este contrato, tendrá las responsabilidades siguientes de conformidad al artículo 25 de la Ley de Fondos de Inversión:

a) La buena gestión y administración de los Fondos que administre. Por los resultados obtenidos, únicamente responderá cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa en sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada;

b) Llevar contabilidades separadas por cada Fondo que administre, independientes de la contabilidad que corresponda a la Gestora;

c) Cumplir en calidad de administrador con todas las obligaciones formales de carácter tributario que implica la administración de los Fondos y responder solidariamente ante el Fisco de las obligaciones tributarias sustantivas contenidas en el Código Tributario y demás Leyes de la materia;

d) Enterar al Fisco con cargo al Fondo, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por ésta como administradora del Fondo, estando obligada a efectuar esos pagos en la medida que los impuestos se vayan generando;

e) Evitar situaciones que generen conflicto de interés entre ella y los partícipes, en caso que se presenten, resolverlas a favor de estos últimos;

f) Cumplir con todas las disposiciones del reglamento interno de los Fondos que administre;

g) Proporcionar, en el caso de los Fondos Cerrados, información al Comité de Vigilancia relativa a su situación financiera y la del Fondo, así como otra que éste le solicite en el ejercicio de sus funciones, todo con la periodicidad mínima que establezcan entre ellos;

h) Nombrar al auditor externo de los Fondos Cerrados. Para el caso de los Fondos Cerrados, deberá nombrarlo para el primer ejercicio fiscal y para los próximos ejercicios, en el caso que la Junta Ordinaria de partícipes no lo hiciere. Cuando fuere aplicable, nombrará al auditor fiscal, en la misma forma que al auditor externo;

i) Pagar, con cargo al patrimonio de la Gestora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios causados a los partícipes, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración de los Fondos, sin perjuicio de la responsabilidad personal, civil o penal, deducible a sus Directores, Gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en la administración. Dicho pago deberá efectuarse en la medida que la garantía establecida en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión resultare insuficiente;

j) Cumplir y velar porque los Fondos que administre cumplan la actualización de políticas y mecanismos para la gestión de riesgos, debiendo entre otras acciones, identificarlos, evaluarlos, mitigarlos y revelarlos acordes a las mejores prácticas internacionales. En dichas políticas se incluirán las medidas que adopte para prevenir posibles incumplimientos a requerimientos regulatorios; y las que adoptará

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

en el evento de que haya incurrido en ellos, debiendo definir en ambas situaciones los parámetros que orientarán la actuación y los responsables de implementarlas;

k) Publicar, a través de medios electrónicos, el nivel de exposición de riesgos de cada uno de los Fondos administrados con base en normas técnicas que emita el Banco Central; y,

l) Cumplir con lo dispuesto en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, para lo cual implementará procedimientos para verificar la procedencia de los recursos.

m) Se prohíbe a la Gestora la realización de actos en su propio beneficio o de terceros, en detrimento de los partícipes de los Fondos que administre.

XI. OBLIGACIONES DE LA GESTORA:

Adicionalmente, la Gestora en su calidad de administradora del Fondo, sin prejuicio de las responsabilidades establecidas en este contrato, tendrá las obligaciones siguientes:

a) Realizar todos los actos, contratos y operaciones necesarias para la administración y el funcionamiento del Fondo, exclusivamente en favor de los intereses de los Partícipes. Por los resultados obtenido, únicamente responderá la Gestora cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa en sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada;

b) Invertir los aportes del Partícipe de conformidad a la Política de Inversiones del Fondo, Reglamento Interno y de conformidad con la Ley de Fondos de Inversión;

c) Realizar las gestiones de administración del Fondo, tales como: cumplir una buena gestión y administración del Fondo, publicar el nivel de exposición de riesgos del Fondo, cobrar oportunamente los arrendamientos y cualquier otro rendimiento de los Activos del Fondo, realizar la valoración diaria de las inversiones del Fondo, y todas las demás que sean necesarias para administrar el Fondo, en función de lo que se establece en el Reglamento Interno;

d) Llevar el Registro de Partícipes;

e) Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo;

f) Publicar en su Página Web un informe que contenga, entre otros, el valor de las Cuotas de Participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, rendimiento y hechos o información relevante. Dicha información será publicada con la frecuencia que establezcan las normas técnicas que emita el Banco Central de Reserva al efecto;

g) Divulgar cualquier hecho o información relevante respecto del Fondo o de sí misma, a través de su Página Web, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Fondos de Inversión;

h) Remitir mensualmente un estado de cuenta que refleje la participación dentro del Fondo, comisiones pagadas y aportes realizados por el Partícipe el cual podrá ser remitido:

    i. Por correo electrónico,

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

ii. Por correspondencia a la dirección registrada por el Partícipe.

iii. Lo anterior de acuerdo con lo indicado por el Partícipe en los formularios o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto.

i) La Gestora de Fondos, pondrá a disposición de los inversionistas, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la inversión en el Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, para lo cual mantendrá en su sitio web: www.hencorpgestora.com la siguiente información para consulta de los inversionistas:

i. Reglamento Interno, su extracto y sus modificaciones, cuando hubiere;

ii. Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo y su extracto;

iii. Valor de la cuota de participación del Fondo del último cierre contable;

iv. Informe Mensual del Fondo;

v. Informe de Avance de Obra del Proyecto;

vi. Informe de calificación de riesgo del Fondo;

vii. Estados Financieros y sus notas

viii. Manuales de control interno, gobierno corporativo, código de conducta;

ix. Comisiones de la Gestora;

x. Gastos cargados al Fondo;

xi. Rendimientos del Fondo;

xii. Composición del Fondo;

xiii. Modificaciones a los documentos;

xiv. Hechos relevantes;

xv. Informe Anual, y

xvi. Otra información que la sociedad Gestora considere relevante.

j) Contar con un expediente por cada uno de los bienes inmuebles en los que el Fondo invierta, acepte como aporte o disponga para la venta o arrendamiento.

k) Conformar y mantener actualizado el expediente de seguimiento de la ejecución del desarrollo del proyecto, el cual deberá estar conformado por los documentos que sustenten las acciones realizadas desde el inicio hasta la recepción final de la obra. Dicho expediente deberá contener como mínimo lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19).

l) Contar con un expediente de inquilinos o arrendatarios que contenga: copia de documentación de información, copia del contrato de arrendamiento y formulario de registro de firmas con los nombres de las personas autorizados a realizar contratos de arrendamientos a nombre de los inquilinos, de

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art 32 de su Reglamento.

acuerdo a lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

m) Determinar mecanismos de manejo y control sobre las operaciones realizadas por el Fondo respecto a los bienes inmuebles.

n) Adoptar políticas y procedimientos con relación a:

   i. Gestión de cobros de arrendamientos;
   ii. Contratos de servicios;
   iii. Remodelaciones, reestructuraciones, mantenimiento y reparaciones de los bienes inmuebles que hayan sido construidos por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario y su explotación sea por medio del arrendamiento de estos;
   iv. Control de cuentas por cobrar y pagar, así como la contratación de seguros;
   v. Documentos o garantías por solicitar para asegurar el pago de los arrendamientos acordados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles del Fondo Inmobiliario;
   vi. Administración de depósitos en garantías; y
   vii. Contratación de servicios de valúo de inmuebles, así como la revisión y resguardo de estos.

o) Cumplir con las demás obligaciones y facultades que se establecen las leyes y normativas vigentes, especialmente las indicadas en los artículos 24 y 25 de la Ley de Fondos de Inversión.

XII. OBLIGACIONES DE LA COMERCIALIZADORA: La Comercializadora tendrá las siguientes obligaciones:

a) Guardar la confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso en el desarrollo de su función como Comercializadora; especialmente los datos personales del Partícipe;

b) Entregar en forma oportuna y veraz a los Inversionistas y Partícipes toda la información necesaria para la promoción, colocación y rescate de cuotas de participación;

c) Ofrecer a los Inversionistas del Fondo una opción de inversión acorde a su perfil de riesgo;

d) Cumplir con lo establecido en la Ley Contra Lavado de Dinero y Activos y normativa aplicable;

e) Explicar al Partícipe sobre las características y riesgos de la inversión, incluyendo que el monto aportado puede aumentar o disminuir;

f) Atender las quejas y reclamos del Partícipe.

XIII. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARTÍCIPE: El Partícipe deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

a) Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Gestora, en especial la establecida por la Ley contra el Lavado de Dinero y de Activos, normativa y por las autoridades competentes para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas;
b) Actualizar la información y documentación suministrada al momento de su vinculación al Fondo, cada vez que se presenten modificaciones a la misma y por lo menos una vez al año;
c) Informar los cambios de domicilio, dirección de correspondencia y correo electrónico; y
d) Las demás establecidas por las normas vigentes.

El Partícipe tendrá los siguientes derechos:

a) Derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. Las ganancias o pérdidas se verán reflejadas en el valor de las Cuotas de Participación, las cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno, el cual se entrega como anexo de conformidad a la cláusula XXIII) del presente Contrato;
b) Conocer la información relevante del Fondo de Inversión al que pertenece, por ejemplo: valor cuota diario, composición del Fondo de Inversión, riesgos del Fondo de Inversión, políticas de inversión, políticas de liquidez, políticas de endeudamiento; que están contenidas dentro del Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo; información que será publicada en la página Web de la Gestora, esta información será proveída por la Gestora con la periodicidad definida en el Reglamento Interno del Fondo; y,
c) Los demás derechos establecidos en este contrato, leyes, normas vigentes y el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

XIV. INVERSIONES DE LOS RECURSOS DEL FONDO: Las decisiones de inversión se tomarán de conformidad a un Comité de Inversiones designado por la Junta Directiva de la Gestora, el cuál será responsable de realizar un análisis exhaustivo de los inmuebles a invertir, las proyecciones de ingresos por arrendamientos, los rendimientos provenientes de los inmuebles, las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones, lo anterior siguiendo lo estipulado en las Políticas de Inversión contenidas en el Reglamento Interno del Fondo. Queda expresamente entendido que, sin perjuicio a lo establecido en el Artículo 25 literal a) de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora no asume la responsabilidad por el no pago o la suspensión de pago de los valores en que se haya invertido, ni por la solvencia de los emisores de éstos.

Los valores adquiridos por el Fondo serán depositados en una sociedad especializada en el depósito y custodia de valores autorizada por la SSF, según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

XV. LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO: Las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno solamente podrán ser liquidadas por medio de la venta de las mismas en el mercado Secundario.

XVI. COMISIONES Y GASTOS A COBRAR POR LA GESTORA: 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 Participe, 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 Participe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobró será realizado por la Gestora al momento de remitir al Participe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

El detalle de las Comisiones y Gastos con cargo al Fondo y al Participe se encuentran descritas en el "Anexo 1: Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe" que forma parte integrante del presente contrato.

XVII. PLAZO MÁXIMO PARA EL PAGO DE RESCATES QUE REPRESENTEN MONTOS SIGNIFICATIVOS: 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 participe 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.

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

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

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

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

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

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

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

XIX. BENEFICIARIOS: El Partícipe designa como beneficiarios a las personas que se indican en la tabla a continuación, para que a su fallecimiento la Gestora entregue al o a los beneficiarios la totalidad de la Cuotas de Participación, y si el o los beneficiarios hubieran fallecido, la entrega se hará a los legítimos herederos de conformidad a la legislación aplicable.

Beneficiarios del Partícipe: _____

Nombre	Parentesco	Porcentaje

XX. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: La Gestora se reserva el derecho de dar por terminado inmediatamente este contrato en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por incumplimiento del Partícipe a las condiciones u obligaciones contraídas en el presente contrato;
b) Por no proveer el Partícipe la información requerida por la Gestora con el fin de documentar su perfil transaccional y de riesgo o para cumplir con cualquier requerimiento normativo de documentación; y
c) Por falsedad en la información y documentación proporcionada por el Partícipe.

Las Partes se obligan a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas sin su conocimiento y consentimiento, como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido aceptan que cualquiera de las Partes podrá terminar de manera inmediata la relación contractual que se origina con la suscripción del presente instrumento, con la Parte que llegare a ser: (i) vinculada por las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con dichas actividades;(ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC- emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (iii) condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. La terminación unilateral de la forma aquí estipulada no implica sanción económica o de otro tipo alguno para las partes y sus efectos son inmediatos sin que medie comunicación escrita entre ellas.

XXI. NOTIFICACIONES: Las notificaciones que la Gestora deba hacer al Partícipe las hará al correo electrónico que ha proporcionado a la Gestora a través de los correspondientes formularios o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto. El Partícipe podrá actualizar este correo por medio de notificación escrita, la cual podrá ser enviada por medios electrónicos. En caso de que el partícipe no tenga acceso al correo electrónico del cual desea realizar la actualización, este deberá acercarse a las oficinas de la Gestora para realizar la actualización de forma presencial

XXII. CONTROVERSIAS: Para todos los efectos de los derechos y obligaciones que por este adquieren y contraen las partes, éstas se someten a la competencia de los Tribunales de la ciudad de _____.

DEPOSITADO
en virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

XXIII. ANEXOS: Son anexos del presente contrato, y por lo tanto forman parte integrantes de este:

a) Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe;
b) El Reglamento Interno del Fondo; y
c) Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo.

El Partícipe reconoce expresamente haber recibido el Contrato y sus anexos en este acto; habiendo recibido, el Reglamento Interno del Fondo y el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación por medio electrónico y que para consultas futuras se le informó que la versión vigente del Reglamento Interno, Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y modificaciones estarán disponibles en la página Web de la Gestora.

Además, el Partícipe se da por enterado de que en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo se encuentran las condiciones que regirán a la Gestora en la administración del Fondo; y expresamente confirma y acepta que su incorporación al Fondo implica la aceptación del Reglamento Interno, el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y demás reglas que regulen su funcionamiento.

El Partícipe declara que la información proporcionada por la Comercializadora en nombre de su mandataria, la Gestora, ha sido clara, veraz, completa, oportuna y comprensible.

XXIV. LEYES APLICABLES: En lo que no se especifica en este contrato, Reglamento Interno, Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y demás reglas que regulan el funcionamiento del Fondo, serán

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

aplicables las disposiciones de la Ley de Fondos de Inversión, Ley de Mercados de Valores, Código de Comercio, otras leyes aplicables, así como los instructivos y normas que sean emitidas por las autoridades competentes de la República de El Salvador.

Con la firma de este Contrato, el Partícipe declara que ha sido debidamente informado y asesorado sobre las características fundamentales de los fondos de inversión y particularmente sobre las características del Fondo, así como de los riesgos propios de este tipo de inversión y por tanto hace constar que ha comprendido en su totalidad la información que le ha sido suministrada y que acepta de manera voluntaria su incorporación al Fondo.

Así nos expresamos las partes contratantes, y después de haber leído y entendido los efectos del presente Contrato, del cual se firman dos ejemplares a las --- horas del día --- de -------- de -------, siendo uno de los ejemplares entregado al Cliente.

(nombre completo) [Nombre de la COMERCIALIZADORA] actuando en nombre y representación de la Gestora	(nombre completo) Partícipe/ Representante Legal Partícipe
(nombre completo) Partícipe / Representante Legal Partícipe	

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

Anexo 1: Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe

Comisión	Valor	Concepto
Comisión por administración	0.5085%	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 una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.
Comisión de Entrada	0.8475%	La Gestora, con cargo al Participe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (0.8475%) 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Participe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación. Este cobro será realizado inicialmente por la Casa Corredora designada para la colocación y pagada posteriormente a la Gestora
Gastos con Cargo al Fondo de Inversión	**Valor**	**Concepto**
Auditoría Externa y Fiscal	Mínimo US$ 2,800.00 anuales, provisionado diariamente.	Son los gastos correspondientes a la labor anual de Auditoría Externa y Fiscal como consecuencia de la obligación de contar con tales

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		auditorías de conformidad a la legislación vigente. 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.
Servicio de Clasificación de Riesgo	Mínimo US$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente.	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. 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.
Comisiones de Corretaje Bursátil	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de la Bolsa de Valores. 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	Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

	pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.	impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente.
Costos de Inscripción de la Emisión	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de la Bolsa de Valores. 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.	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.
Costos de depósito y custodia de valores que componen el Portafolio del Fondo de Inversión	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de CEDEVAL. https://www.cedeval.com/comisiones/	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

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Seguros de los Inmuebles que componen el portafolio de Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión	En función del precio del inmueble, uso de los activos y vida útil	Son los gastos relativos a los seguros sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión, sirviendo para la protección de la edificaciones y bienes del Fondo. Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurado en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos relevantes.	Mínimo US$ 2,000.00 anuales, provisionado diariamente.	Son los gastos relativos a la impresión en un medio digital o físico de los Estados Financieros del Fondo de Inversión de conformidad a la normativa vigente con el objeto de brindar transparencia e información útil al mercado para la toma de decisiones de inversión. El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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.
Honorarios y gastos en que haya que incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo	Mínimo US$ 500.00 anuales, provisionados diariamente.	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.
Valoración de Activos Financieros	Mínimo US$ 5,000.00 anuales, provisionados diariamente.	Son los gastos derivados del proceso de valoración del portafolio de inversiones del Fondo de Inversión y de acuerdo a la normativa vigente si existiere un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La sociedad que se contratará para que provea el vector precios con el cual se valorarán diariamente las inversiones que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Estos serán pagados al

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Valoración de Activos Inmobiliarios	Mínimo US$ 2,000.00 anuales, provisionados diariamente.	Son los gastos derivados del proceso de valuación del portafolio de activos inmobiliarios del Fondo y que deberán ser valuados siguiendo la normativa correspondiente. La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.
Supervisor del Proyecto	Mínimo US$5,000 anuales, provisionado diariamente	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. 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.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

Comisiones del Administrador del proyecto inmobiliario	Mínimo US$2,500 mensuales, provisionado diariamente	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 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.
Gastos Registrales por las Transacciones de Activos Inmobiliarios	En fusión de la transacción de los Activos Inmobiliarios.	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.
Gastos de remodelación y ampliación de los inmuebles.	Monto máximo: 25% del valor de cada inmueble.	Son los gastos producidos por la administración, remodelación y ampliación de los inmuebles construidos que conforman el

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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.
Impuestos Territoriales y Municipales de los Activos Inmobiliarios que conforman el Fondo de Inversión	De acuerdo con el valor de cada inmueble y la zona geográfica en la que se encuentre ubicado, provisionado diariamente	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.
Gastos de Organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes	Mínimo US$ 500.00 anuales, provisionados diariamente.	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.
Gastos Legales	Mínimo US$ 3,000.00 anuales, provisionados diariamente.	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 que permita al Fondo comprar, vender y arrendar los inmuebles. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Gastos por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario	De acuerdo con los contratos de crédito suscritos con las instituciones bancarias con las que se tramite el financiamiento.	Son los gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
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.	Comisiones Bancarias: Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc.
		Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO 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
Honorarios correspondientes al liquidador en caso de Liquidación del Fondo	Mínimo 0.05% de los Activos del Fondo, pagaderos al momento de la liquidación del Fondo	Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Participes para la liquidación del Fondo. Corresponderá al liquidador del Fondo hasta un CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%) Anual respecto a los activos del Fondo en concepto de honorarios por prestar el servicio de liquidación del Fondo, la cual será pagada al momento de la liquidación

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

[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.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Remuneración al Comité de Vigilancia	Mínimo US$100.00 anuales, provisionados diariamente	Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.
Estudios de Terceros Independientes	Mínimo US$ 5,000 pagaderos por estudio realizado	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.
Comisión con Cargo al Partícipe	**Valor**	**Concepto**
Comisión bursátil por la adquisición o venta de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario	De acuerdo con las tarifas de las Bolsas de Valores y Casas Corredoras de Bolsa previamente establecidas.	Es la comisión, con cargo al participe, por intermediación bursátil cobrada por las Casas Corredoras de Bolsa, estás dependerán de la negociación que cada participe realizara con su Casa Corredora de Bolsa para la compra o venta de Cuotas de Participación.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

HENCORP
Gestora

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO PARA PERSONAS NATURALES – COPROPIEDAD

_____, de _____años de edad, _____(profesión u oficio)_____, de nacionalidad_____, del domicilio de _____, portador(a) de mi Documento Único de Identidad homologado con el Número de Identificación Tributaria: _____, actuando en nombre y representación, en mi calidad de _____de la sociedad_____, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, en adelante referida como la "**Comercializadora**", sociedad que a su vez actúa como mandataria de **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en adelante referida como la "**Gestora**", y que además se encuentra debidamente autorizada para comercializar cuotas de participación del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO**, que de aquí en adelante se denominará el "**Fondo**", administrado por la **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**", sociedad del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno seis cero siete dos uno- uno cero seis- cuatro, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Gestora de Fondos de Inversión; personería que acredito por medio de: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Gestora otorgado en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, inscrito en el Registro de Comercio al número veintisiete del Libro Cuatro Mil Cuatrocientos Diecinueve; en el cual consta que su denominación, domicilio, naturaleza son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que su finalidad es la de administrar fondos de inversión abiertos o cerrados, pudiendo para tal fin suscribir los documentos y contratos que fuesen necesario para dicho fin; que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y tres directores suplentes, quienes durarán en sus funciones por periodos de cinco años; que la representación legal de la sociedad, así como el uso de la firma social le corresponde de manera conjunta o separada, al Director Presidente y al Director Secretario de la misma. b) Modificación del Pacto Social de la Sociedad, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día diecisiete de agosto del año dos mil veintitrés, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en el cual consta todas las cláusulas por las cuales se rige la misma inscrito en el Registro de Comercio al número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS; y en el cual consta que su denominación, domicilio y naturaleza jurídica es como ha quedado establecido, que su plazo es por tiempo indeterminado, que dentro de su finalidad social se encuentra la de otorgar actos como el presente, que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y sus respectivos suplentes, quienes durarán en sus funciones por periodos de cinco años, que la representación

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

legal y el uso de la firma social de la sociedad corresponde conjunta o separadamente al Director Presidente y Director Secretario de la sociedad, quienes están facultados para suscribir el presente instrumento sin requerir autorización de Junta Directiva. c) Testimonio de Escritura Pública de Poder otorgado en San Salvador, a las ___horas del día _____ del año dos mil _____, ante los oficios notariales de _____, otorgado por _____ en su calidad de _____ de la sociedad y por lo tanto, Representante legal de la misma, en la cual se me faculta para otorgar contratos como el presente; y en el cual notario autorizante dio fe de la existencia de la sociedad y de la personería con la que actúa su representante legal. Inscrito dicho poder al número ____ del Libro ____ del Registro de Comercio; y Contrato de Mandato y Comercialización de Cuotas de Participación del Fondo, suscrito entre la Comercializadora y la Gestora con fecha _____; y por otra parte _____, de _____ años de edad, ___ (profesión u oficio)_____, de nacionalidad _____ del domicilio de _____, portador(a) de mi Documento Único de Identidad homologado con el Número de Identificación Tributario número _____, ; y_____, de _____ años de edad, ___ (profesión u oficio)_____, de nacionalidad _____ del domicilio de _____, portador(a) de mi Documento Único de Identidad homologado con el Número de Identificación Tributario número _____, de aquí en adelante se les denominará el "**Partícipe**", Celebramos el presente **CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

I. DECLARACIONES:

a) La Gestora, es una sociedad anónima, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, cuya escritura pública de constitución se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número 27 del libro 4419 del Registro de Sociedades el día 28 de julio de 2021, y sus modificaciones al Pacto Social de la Sociedad inscritas en el Registro de Comercio al número 69 del Libro 4856 del Registro de Sociedades el día 17 de noviembre de 2023, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero ("SSF") para administrar Fondos de Inversión e inscrita en el Registro Público que para tal efecto lleva la SSF;

b) La entidad comercializadora que realizará las colocaciones en Bolsa es una sociedad anónima de capital variable, del domicilio de la ciudad de San Salvador, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número 30 del Libro 4534 y se encuentra debidamente autorizada por la SSF, la entidad comercializadora que realizará las colocaciones de las Cuotas de Participación en Bolsa será Hencorp, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa. No obstante, la sociedad gestora puede realizar colocaciones en ventanilla según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

c) El Partícipe reconoce que el monto originalmente aportado puede aumentar o disminuir en función del resultado financiero del Fondo.

II. DEFINICIONES:

a) **Agentes Comercializadores:** Personas naturales autorizadas por la SSF para comercializar cuotas de participación de fondos de inversión.

b) **Administrador de Inversiones:** Persona natural responsable de la decisión y ejecución de las inversiones que se realizan con recursos del Fondo, de conformidad con el Reglamento Interno y con la Política de Inversión del Fondo.

c) **Cuota(s) de Participación o Cuota(s):** Forma cómo quedará expresado el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, con el objeto de determinar la parte que le corresponde a cada uno de los partícipes dentro del patrimonio del Fondo. Las Cuotas de Participación podrán fraccionarse para facilitar su aportación.

d) **Entidad Comercializadora:** Puede ser una Casa de Corredores de Bolsa así como otra persona jurídica autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión y que ha suscrito un contrato de mandato con una Sociedad Gestora de Fondos de Inversión para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario. No obstante lo anterior, la sociedad gestora puede realizar colocaciones en ventanilla según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

e) **Fondo de Inversión o Fondo:** Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, formado por un conjunto de aportes de diversos inversionistas, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., por cuenta y riesgo de los inversionistas. El Fondo es un patrimonio independiente y diferente al de la Gestora y es propiedad exclusiva de los partícipes.

f) **Gestora:** Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

g) **Partícipe:** Personas naturales que suscriben el presente Contrato y que ha hecho aportes al Fondo, y por lo tanto, ha adquirido Cuotas de Participación.

h) **Patrimonio del Fondo:** Es el conjunto de bienes y derechos, cargas y obligaciones, pertenecientes al Fondo, siendo independiente del patrimonio de la Gestora. El valor del Patrimonio del Fondo se calculará restando del valor de sus activos, sus pasivos.

i) **Política de Inversión:** Es la política definida en el Reglamento Interno, la cual señala los límites mínimos y máximos de inversión en cada uno de los tipos de activos.

j) **Prospecto o Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación:** Documento que contiene principalmente información y características del Fondo, información sobre la suscripción y aportes de Cuotas de Participación, así como información de la Gestora, clasificación de riesgo, entre otra información.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

k) **Reglamento Interno:** es el Reglamento Interno del Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, que contiene todas las características y reglas específicas que rigen el funcionamiento del Fondo.

l) **SSF:** Superintendencia del Sistema Financiero.

m) **Valor de Cuotas de Participación:** Es el valor diario de las Cuotas de Participación, que se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio del Fondo entre el número de Cuotas de Participación.

III. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato tiene por objeto establecer las términos y condiciones que regulan la participación del Partícipe en el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

IV. DESTINO DE LOS RECURSOS: Los recursos entregados a la Gestora por el Partícipe serán aportados en el Fondo y destinados a la realización de inversiones conforme lo establecido en la Política de Inversión contenida en el Reglamento Interno.

Queda entendido por el Partícipe que: a) el rendimiento del Fondo dependerá del comportamiento del arrendamiento y plusvalía de los inmuebles que conforman al mismo y por lo tanto la Gestora no garantiza al Partícipe un rendimiento determinado; b) las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para el Fondo son inversiones por cuenta y riesgo de los partícipes, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos; y c) Que el Fondo es un patrimonio independiente de la Gestora y es propiedad exclusiva de los partícipes del mismo.

V. PLAZO: La vigencia de este contrato es a partir de esta fecha y estará vigente por tiempo definido el cual será contado desde la suscripción de este contrato hasta treinta y cinco años contados a partir de la primera colocación de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno. . Adicionalmente, se dará por finalizado el contrato cuando el participe haya liquidado totalmente sus Cuotas de Participación en mercado secundario, por lo que el Partícipe tendrá la obligación de notificar a la Gestora con quince días de anticipación dicha transacción.

VI. APORTES: Los aportes efectuados por el Partícipe al Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación, las cuales confieren al Partícipe el derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. La ganancia o pérdida se verá reflejada en el valor de las Cuotas de Participación, el cual se calculará de conformidad con lo establecido en las normas emitidas al efecto por Banco Central de Reserva (BCR).

El Partícipe entrega en este acto a la Gestora, la cantidad de _____ Dólares de los Estados Unidos de América en concepto de aporte inicial al Fondo, siendo el valor de las Cuotas de Participación

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

correspondiente al cierre operativo del día anterior la cantidad de _____ Dólares de los Estados Unidos de América. El aporte inicial antes indicado equivaldría a_____ Cuotas de Participación del Fondo. La cantidad de cuotas de participación fue registrada directamente en las oficinas de la Gestora o por medio de mercado primario o secundario a través de una Casa de Corredores de Bolsa.

El Partícipe podrá realizar otras suscripciones de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo.

Mensualmente, la Gestora pondrá a disposición del Partícipe, un estado de cuenta que refleje la participación dentro del Fondo, el saldo, así como las comisiones pagadas y aportes realizados por el Partícipe el cual podrá ser remitido vía correo electrónico, o estar disponible a través de consulta virtual o física de acuerdo con lo indicado por el Partícipe en los formularios de vinculación o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

Los aportes podrán efectuarse a través de cheques, transferencias bancarias, notas de abono a las cuentas corrientes del Fondo o en especie, debiendo estos ser inmuebles, de acuerdo con lo establecido en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno. Los aportes que el Partícipe realice con cheques se entenderán hechos "salvo buen cobro", por lo que los aportes se entenderán realizados hasta que tales fondos hayan sido acreditados después del proceso de compensación. Si el aporte fuere efectuado por medio de transferencia bancaria, se entenderá realizado hasta que los fondos hayan sido debidamente acreditados en firme a la cuenta que la Gestora haya determinado para el efecto. Los aportes en especie serán entendidos como efectivos previa valuación y aceptación por parte de la Gestora y una vez éste sea efectivo, se asignarán al partícipe las cuotas de participación. En el caso que el Partícipe sea titular de una o más cuotas de participación, los mismos en este acto designan como representante común frente a la Gestora, para dicha participación a _____, quien podrá llevar a cabo todos los actos de administración.

VII. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO: El presente Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno posee las siguientes características:

a) DENOMINACIÓN: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

b) OBJETO DEL FONDO: El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

c) NATURALEZA Y CLASE DE VALOR: El Fondo de Inversión contará con una única clase de Cuotas de Participación, la cual se denominará serie "A". Dicha clase confieren iguales derechos y obligaciones a los partícipes, y estarán sujetas a las mismas comisiones y gastos. Las Cuotas de participación serán a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el Fondo.

d) MONTO DE LA EMISIÓN: Hasta Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América ($100,000,000.00) representado en Cien mil (100,000) Cuotas de Participación:

e) VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA: Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados unidos de América (US$ 1,000.00).

f) MONEDA DE NEGOCIACIÓN: Dólares de los Estados Unidos de América;

g) FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta;

h) TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, "Cedeval");

i) PLAZO: El fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno tendrá un plazo de hasta treinta y cinco años a partir de la primera colocación de cuotas de participación;

j) POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

i) Periodicidad de Distribución

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno distribuirá beneficios con una periodicidad trimestral, en función de las disposiciones establecidas en la Política de Distribución de Beneficios.

ii) Fecha de Corte

Último día hábil de cada trimestre. Se reconocerán como trimestres el periodo de tiempo comprendido entre: i) 1 de enero al 31 de marzo, ir) 1 de abril al 30 de junio, iii) 1 de julio al 30 de septiembre, y, iv) 1 de octubre al 31 de diciembre.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

iii) Fecha de Pago de Beneficios

Hasta 30 días calendario una vez finalice cada trimestre.

iv) Determinación de Monto de Distribución

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

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

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

i) Forma y Lugar de Pago

Los beneficios se pagarán en el transcurso de los 30 días calendario siguiente, una vez cerrado el trimestre, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), consistente en: i) CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de beneficios, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; ii) El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los beneficios si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; iii) El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; iv) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

k) NEGOCIABILIDAD: Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del Fondo, con firma debidamente legalizada por notario;

l) CUSTODIA Y DEPÓSITO: La emisión de Cuotas de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

VIII. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN: Los términos y condiciones que dictaminan la administración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por parte de la Gestora, se encuentran establecidas en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión.

IX. APROBACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL FONDO: Para ingresar al Fondo, el Partícipe acepta expresamente las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, el cual le ha sido entregado junto con el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión. Además, el Partícipe acepta hacer la entrega efectiva de recursos, y se obliga a proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, la cual le

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

será solicitada al momento de gestionar su ingreso al Fondo. El Partícipe hace constar que, a través de su incorporación al Fondo, se obliga a dar lectura al Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación respectivo y al cumplimiento de cualquier otra regla de funcionamiento del Fondo, contenida en el presente Contrato.

X. RESPONSABILIDADES DE LA GESTORA: La Gestora en su calidad de administradora del Fondo, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en este contrato, tendrá las responsabilidades siguientes de conformidad al artículo 25 de la Ley de Fondos de Inversión:

a) La buena gestión y administración de los Fondos que administre. Por los resultados obtenidos, únicamente responderá cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa en sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada;

b) Llevar contabilidades separadas por cada Fondo que administre, independientes de la contabilidad que corresponda a la Gestora;

c) Cumplir en calidad de administrador con todas las obligaciones formales de carácter tributario que implica la administración de los Fondos y responder solidariamente ante el Fisco de las obligaciones tributarias sustantivas contenidas en el Código Tributario y demás Leyes de la materia;

d) Enterar al Fisco con cargo al Fondo, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por ésta como administradora del Fondo, estando obligada a efectuar esos pagos en la medida que los impuestos se vayan generando;

e) Evitar situaciones que generen conflicto de interés entre ella y los partícipes, en caso que se presenten, resolverlas a favor de estos últimos;

f) Cumplir con todas las disposiciones del reglamento interno de los Fondos que administre;

g) Proporcionar, en el caso de los Fondos Cerrados, información al Comité de Vigilancia relativa a su situación financiera y la del Fondo, así como otra que éste le solicite en el ejercicio de sus funciones, todo con la periodicidad mínima que establezcan entre ellos;

h) Nombrar al auditor externo de los Fondos Cerrados. Para el caso de los Fondos Cerrados, deberá nombrarlo para el primer ejercicio fiscal y para los próximos ejercicios, en el caso que la Junta Ordinaria de partícipes no lo hiciere. Cuando fuere aplicable, nombrará al auditor fiscal, en la misma forma que al auditor externo;

i) Pagar, con cargo al patrimonio de la Gestora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios causados a los partícipes, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración de los Fondos, sin perjuicio de la responsabilidad personal, civil o penal, deducible a sus Directores, Gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

ejecutivo participante en la administración. Dicho pago deberá efectuarse en la medida que la garantía establecida en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión resultare insuficiente;

j) Cumplir y velar porque los Fondos que administre cumplan la actualización de políticas y mecanismos para la gestión de riesgos, debiendo entre otras acciones, identificarlos, evaluarlos, mitigarlos y revelarlos acordes a las mejores prácticas internacionales. En dichas políticas se incluirán las medidas que adopte para prevenir posibles incumplimientos a requerimientos regulatorios; y las que adoptará en el evento de que haya incurrido en ellos, debiendo definir en ambas situaciones los parámetros que orientarán la actuación y los responsables de implementarlas;

k) Publicar, a través de medios electrónicos, el nivel de exposición de riesgos de cada uno de los Fondos administrados con base en normas técnicas que emita el Banco Central; y,

l) Cumplir con lo dispuesto en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, para lo cual implementará procedimientos para verificar la procedencia de los recursos.

m) Se prohíbe a la Gestora la realización de actos en su propio beneficio o de terceros, en detrimento de los partícipes de los Fondos que administre.

XI. OBLIGACIONES DE LA GESTORA:

Adicionalmente, la Gestora en su calidad de administradora del Fondo, sin prejuicio de las responsabilidades establecidas en este contrato, tendrá las obligaciones siguientes:

a) Realizar todos los actos, contratos y operaciones necesarias para la administración y el funcionamiento del Fondo, exclusivamente en favor de los intereses de los Partícipes. Por los resultados obtenido, únicamente responderá la Gestora cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa en sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada;

b) Invertir los aportes del Partícipe de conformidad a la Política de Inversiones del Fondo, Reglamento Interno y de conformidad con la Ley de Fondos de Inversión;

c) Realizar las gestiones de administración del Fondo, tales como: cumplir una buena gestión y administración del Fondo, publicar el nivel de exposición de riesgos del Fondo, cobrar oportunamente los arrendamientos y cualquier otro rendimiento de los Activos del Fondo, realizar la valoración diaria de las inversiones del Fondo, y todas las demás que sean necesarias para administrar el Fondo, en función de lo que se establece en el Reglamento Interno;

d) Llevar el Registro de Partícipes;

e) Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo;

f) Publicar en su Página Web un informe que contenga, entre otros, el valor de las Cuotas de Participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, rendimiento y

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

hechos o información relevante. Dicha información será publicada con la frecuencia que establezcan las normas técnicas que emita el Banco Central de Reserva al efecto;

g) Divulgar cualquier hecho o información relevante respecto del Fondo o de sí misma, a través de su Página Web, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Fondos de Inversión;

h) Remitir mensualmente un estado de cuenta que refleje la participación dentro del Fondo, comisiones pagadas y aportes realizados por el Partícipe el cual podrá ser remitido:

   i. Por correo electrónico,
   ii. Por correspondencia a la dirección registrada por el Partícipe.
   iii. Lo anterior de acuerdo con lo indicado por el Partícipe en los formularios o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto.

i) La Gestora de Fondos, pondrá a disposición de los inversionistas, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la inversión en el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, para lo cual mantendrá en su sitio web: www.hencorpgestora.com la siguiente información para consulta de los inversionistas:

   i. Reglamento Interno, su extracto y sus modificaciones, cuando hubiere;
   ii. Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo y su extracto;
   iii. Valor de la cuota de participación del Fondo del último cierre contable;
   iv. Informe Mensual del Fondo;
   v. Informe de Avance de Obra del Proyecto;
   vi. Informe de calificación de riesgo del Fondo;
   vii. Estados Financieros y sus notas
   viii. Manuales de control interno, gobierno corporativo, código de conducta;
   ix. Comisiones de la Gestora;
   x. Gastos cargados al Fondo;
   xi. Rendimientos del Fondo;
   xii. Composición del Fondo;
   xiii. Modificaciones a los documentos;
   xiv. Hechos relevantes;
   xv. Informe Anual, y
   xvi. Otra información que la sociedad Gestora considere relevante.

j) Contar con un expediente por cada uno de los bienes inmuebles en los que el Fondo invierta, acepte como aporte o disponga para la venta o arrendamiento.

k) Conformar y mantener actualizado el expediente de seguimiento de la ejecución del desarrollo del proyecto, el cual deberá estar conformado por los documentos que sustenten las acciones realizadas

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

desde el inicio hasta la recepción final de la obra. Dicho expediente deberá contener como mínimo lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19).

l) Contar con un expediente de inquilinos o arrendatarios que contenga: copia de documentación de información, copia del contrato de arrendamiento y formulario de registro de firmas con los nombres de las personas autorizados a realizar contratos de arrendamientos a nombre de los inquilinos, de acuerdo a lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

m) Determinar mecanismos de manejo y control sobre las operaciones realizadas por el Fondo respecto a los bienes inmuebles.

n) Adoptar políticas y procedimientos con relación a:

   i. Gestión de cobros de arrendamientos;
   ii. Contratos de servicios;
   iii. Remodelaciones, reestructuraciones, mantenimiento y reparaciones de los bienes inmuebles, que hayan sido construidos por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario y su explotación sea por medio del arrendamiento de estos;
   iv. Control de cuentas por cobrar y pagar, así como la contratación de seguros;
   v. Documentos o garantías por solicitar para asegurar el pago de los arrendamientos acordados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles del Fondo Inmobiliario;
   vi. Administración de depósitos en garantías; y
   vii. Contratación de servicios de valúo de inmuebles, así como la revisión y resguardo de estos.

o) Cumplir con las demás obligaciones y facultades que se establecen las leyes y normativas vigentes, especialmente las indicadas en los artículos 24 y 25 de la Ley de Fondos de Inversión.

XII. OBLIGACIONES DE LA COMERCIALIZADORA: La Comercializadora tendrá las siguientes obligaciones:

a) Guardar la confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso en el desarrollo de su función como Comercializadora; especialmente los datos personales del Partícipe;

b) Entregar en forma oportuna y veraz a los Inversionistas y Partícipes toda la información necesaria para la promoción, colocación y rescate de cuotas de participación;

c) Ofrecer a los Inversionistas del Fondo una opción de inversión acorde a su perfil de riesgo;

d) Cumplir con lo establecido en la Ley Contra Lavado de Dinero y Activos y normativa aplicable;

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

e) Explicar al Partícipe sobre las características y riesgos de la inversión, incluyendo que el monto aportado puede aumentar o disminuir;

f) Atender las quejas y reclamos del Partícipe.

XIII. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARTÍCIPE: El Partícipe deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Gestora, en especial la establecida por la Ley contra el Lavado de Dinero y de Activos, normativa y por las autoridades competentes para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas;

b) Actualizar la información y documentación suministrada al momento de su vinculación al Fondo, cada vez que se presenten modificaciones a la misma y por lo menos una vez al año;

c) Informar los cambios de domicilio, dirección de correspondencia y correo electrónico; y

d) Las demás establecidas por las normas vigentes.

El Partícipe tendrá los siguientes derechos:

a) Derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. Las ganancias o pérdidas se verán reflejadas en el valor de las Cuotas de Participación, las cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno el cual se entrega como anexo de conformidad a la cláusula XXIII) del presente Contrato;

b) Conocer la información relevante del Fondo de Inversión al que pertenece, por ejemplo: valor cuota diario, composición del Fondo de Inversión, riesgos del Fondo de Inversión, políticas de inversión, políticas de liquidez, políticas de endeudamiento; que están contenidas dentro del Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo; información que será publicada en la página Web de la Gestora, esta información será proveída por la Gestora con la periodicidad definida en el Reglamento Interno del Fondo; y,

c) Los demás derechos establecidos en este contrato, leyes, normas vigentes y el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

XIV. INVERSIONES DE LOS RECURSOS DEL FONDO: Las decisiones de inversión se tomarán de conformidad a un Comité de Inversiones designado por la Junta Directiva de la Gestora, el cuál será responsable de realizar un análisis exhaustivo de los inmuebles a invertir, las proyecciones de ingresos por arrendamientos, los rendimientos provenientes de los inmuebles, las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones, lo anterior siguiendo lo estipulado en las Políticas de Inversión contenidas en el Reglamento Interno del Fondo. Queda expresamente entendido que, sin perjuicio a lo establecido en el Artículo 25 literal a) de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora no asume la responsabilidad por el no

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

pago o la suspensión de pago de los valores en que se haya invertido, ni por la solvencia de los emisores de éstos.

Los valores adquiridos por el Fondo serán depositados en una sociedad especializada en el depósito y custodia de valores autorizada por la SSF, según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo

XV. LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO: Las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno solamente podrán ser liquidadas por medio de la venta de las mismas en el mercado Secundario.

XVI. COMISIONES Y GASTOS A COBRAR POR LA GESTORA: 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 una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

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

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior 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.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

La Gestora, con cargo al Participe, 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 Participe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario. Este cobró será realizado por la Gestora al momento de remitir al Participe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

El detalle de las Comisiones y Gastos con cargo al Fondo y al Participe se encuentran descritas en el "Anexo 1: Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe" que forma parte integrante del presente contrato.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

XVII. PLAZO MÁXIMO PARA EL PAGO DE RESCATES QUE REPRESENTEN MONTOS SIGNIFICATIVOS: 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 participe 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.

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

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

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

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

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

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

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

XIX. BENEFICIARIOS: El Partícipe designa como beneficiarios a las personas que se indican en la tabla a continuación, para que a su fallecimiento la Gestora entregue al o a los beneficiarios la totalidad de la Cuotas de Participación, y si el o los beneficiarios hubieran fallecido, la entrega se hará a los legítimos herederos de conformidad a la legislación aplicable.

Beneficiarios del Partícipe #_: _____

Nombre	Parentesco	Porcentaje

Beneficiarios del Partícipe #_: _____

Nombre	Parentesco	Porcentaje

Beneficiarios del Partícipe #_: _____

Nombre	Parentesco	Porcentaje

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Beneficiarios del Partícipe #_: _____

Nombre	Parentesco	Porcentaje

Beneficiarios del Partícipe #_: _____

Nombre	Parentesco	Porcentaje

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

XX. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: La Gestora se reserva el derecho de dar por terminado inmediatamente este contrato en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por incumplimiento del Partícipe a las condiciones u obligaciones contraídas en el presente contrato;
b) Por no proveer el Partícipe la información requerida por la Gestora con el fin de documentar su perfil transaccional y de riesgo o para cumplir con cualquier requerimiento normativo de documentación; y
c) Por falsedad en la información y documentación proporcionada por el Partícipe.

Las Partes se obligan a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas sin su conocimiento y consentimiento, como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido aceptan que cualquiera de las Partes podrá terminar de manera inmediata la relación contractual que se origina con la suscripción del presente instrumento, con la Parte que llegare a ser: (i) vinculada por las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con dichas actividades;(ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior –OFAC- emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (iii) condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. La terminación unilateral de la forma aquí

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

estipulada no implica sanción económica o de otro tipo alguno para las partes y sus efectos son inmediatos sin que medie comunicación escrita entre ellas.

XXI. NOTIFICACIONES: Las notificaciones que la Gestora deba hacer al Partícipe las hará al correo electrónico que ha proporcionado a la Gestora a través de los correspondientes formularios o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto. El Partícipe podrá actualizar este correo por medio de notificación escrita, la cual podrá ser enviada por medios electrónicos. . En caso de que el partícipe no tenga acceso al correo electrónico del cual desea realizar la actualización, este deberá acercarse a las oficinas de la Gestora para realizar la actualización de forma presencial

XXII. CONTROVERSIAS: Para todos los efectos de los derechos y obligaciones que por este adquieren y contraen las partes, éstas se someten a la competencia de los Tribunales de la ciudad de _____.

XXIII. ANEXOS: Son anexos del presente contrato, y por lo tanto forman parte integrantes de este:

a) Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe
b) El Reglamento Interno del Fondo; y
c) Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo.

El Partícipe reconoce expresamente haber recibido el Contrato y sus anexos en este acto; habiendo recibido el Reglamento Interno del Fondo y el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación por medio electrónico y que para consultas futuras se le informó que la versión vigente del Reglamento Interno, Prospecto y modificaciones estarán disponibles en la página Web de la Gestora.

Además, el Partícipe se da por enterado de que en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo se encuentran las condiciones que regirán a la Gestora en la administración del Fondo; y expresamente confirma y acepta que su incorporación al Fondo implica la aceptación del Reglamento Interno, el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y demás reglas que regulen su funcionamiento.

El Partícipe declara que la información proporcionada por la Comercializadora en nombre de su mandataria, la Gestora, ha sido clara, veraz, completa, oportuna y comprensible.

XXIV. LEYES APLICABLES: En lo que no se especifica en este contrato, Reglamento Interno, Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y demás reglas que regulan el funcionamiento del Fondo, serán aplicables las disposiciones de la Ley de Fondos de Inversión, Ley de Mercados de Valores, Código de

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Comercio, otras leyes aplicables, así como los instructivos y normas que sean emitidas por las autoridades competentes de la República de El Salvador.

Con la firma de este Contrato, el Partícipe declara que ha sido debidamente informado y asesorado sobre las características fundamentales de los fondos de inversión y particularmente sobre las características del Fondo, así como de los riesgos propios de este tipo de inversión y por tanto hace constar que ha comprendido en su totalidad la información que le ha sido suministrada y que acepta de manera voluntaria su incorporación al Fondo.

Así nos expresamos las partes contratantes, y después de haber leído y entendido los efectos del presente Contrato, del cual se firman dos ejemplares a las --- horas del día --- de -------- de -------, siendo uno de los ejemplares entregado al Cliente.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento, Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

(nombre completo) [Nombre de la COMERCIALIZADORA] actuando en nombre y representación de la Gestora	(nombre completo) Partícipe
(nombre completo) Partícipe	

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Anexo 1: Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe

Comisión	Valor	Concepto
Comisión por administración	0.5085%	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 una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.
Comisión de Entrada	0.8475%	La Gestora, con cargo al Participe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (0.8475%) 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Participe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación. Este cobro será realizado inicialmente por la Casa Corredora designada para la colocación y pagada posteriormente a la Gestora

Gastos con Cargo al Fondo de Inversión	Valor	Concepto
Auditoría Externa y Fiscal	Mínimo US$ 2,800.00 anuales, provisionado diariamente.	Son los gastos correspondientes a la labor anual de Auditoría Externa y Fiscal como consecuencia de la obligación de contar con tales

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		auditorías de conformidad a la legislación vigente. 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.
Servicio de Clasificación de Riesgo	Mínimo US$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente.	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. 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.
Comisiones de Corretaje Bursátil	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de la Bolsa de Valores. 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	Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

	pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.	impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente.
Costos de Inscripción de la Emisión	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de la Bolsa de Valores. 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.	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.
Costos de depósito y custodia de valores que componen el Portafolio del Fondo de Inversión	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de CEDEVAL. https://www.cedeval.com/comisiones/	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

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Seguros de los Inmuebles que componen el portafolio de Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión	En función del precio del inmueble, uso de los activos y vida útil	Son los gastos relativos a los seguros sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión, sirviendo para la protección de la edificaciones y bienes del Fondo. Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurado en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos relevantes.	Mínimo US$ 2,000.00 anuales, provisionado diariamente.	Son los gastos relativos a la impresión en un medio digital o físico de los Estados Financieros del Fondo de Inversión de conformidad a la normativa vigente con el objeto de brindar transparencia e información útil al mercado para la toma de decisiones de inversión. El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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.
Honorarios y gastos en que haya que incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo	Mínimo US$ 500.00 anuales, provisionados diariamente.	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.
Valoración de Activos Financieros	Mínimo US$ 5,000.00 anuales, provisionados diariamente.	Son los gastos derivados del proceso de valoración del portafolio de inversiones del Fondo de Inversión y de acuerdo a la normativa vigente si existiere un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La sociedad que se contratará para que provea el vector precios con el cual se valorarán diariamente las inversiones que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Estos serán pagados al

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Valoración de Activos Inmobiliarios	Mínimo US$ 2,000.00 anuales, provisionados diariamente.	Son los gastos derivados del proceso de valuación del portafolio de activos inmobiliarios del Fondo y que deberán ser valuados siguiendo la normativa correspondiente. La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.
Supervisor del Proyecto	Mínimo US$5,000 anuales, provisionado diariamente	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 articulo 52 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario. 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.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Comisiones del Administrador del proyecto inmobiliario	Mínimo US$2,500 mensuales, provisionado diariamente	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 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.
Gastos Registrales por las Transacciones de Activos Inmobiliarios	En fusión de la transacción de los Activos Inmobiliarios.	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.
Gastos de remodelación y ampliación de los inmuebles.	Monto máximo: 25% del valor de cada inmueble.	Son los gastos producidos por la administración, remodelación y ampliación de los inmuebles construidos que conforman el

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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.
Impuestos Territoriales y Municipales de los Activos Inmobiliarios que conforman el Fondo de Inversión	De acuerdo con el valor de cada inmueble y la zona geográfica en la que se encuentre ubicado, provisionado diariamente	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.
Gastos de Organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes	Mínimo US$ 500.00 anuales, provisionados diariamente.	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.
Gastos Legales	Mínimo US$ 3,000.00 anuales, provisionados diariamente.	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 que permita al Fondo comprar, vender y arrendar los inmuebles. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Gastos por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario	De acuerdo con los contratos de crédito suscritos con las instituciones bancarias con las que se tramite el financiamiento.	Son los gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
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.	Comisiones Bancarias: Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc. Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO 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
Honorarios correspondientes al liquidador en caso de Liquidación del Fondo	Mínimo 0.05% de los Activos del Fondo, pagaderos al momento de la liquidación del Fondo	Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Participes para la liquidación del Fondo. Corresponderá al liquidador del Fondo hasta un CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%) Anual respecto a los activos del Fondo en concepto de honorarios por prestar el servicio de liquidación del Fondo, la cual será pagada al momento de la liquidación

[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.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Remuneración al Comité de Vigilancia	Mínimo US$100.00 anuales, provisionados diariamente	Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.
Estudios de Terceros Independientes	Mínimo US$ 5,000 pagaderos por estudio realizado	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.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

Comisión con Cargo al Partícipe	Valor	Concepto
Comisión bursátil por la adquisición o venta de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario	De acuerdo con las tarifas de las Bolsas de Valores y Casas Corredoras de Bolsa previamente establecidas.	Es la comisión, con cargo al participe, por intermediación bursátil cobrada por las Casas Corredoras de Bolsa, estás dependerán de la negociación que cada participe realizara con su Casa Corredora de Bolsa para la compra o venta de Cuotas de Participación.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

HENCORP
Gestora

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO PARA PERSONAS JURÍDICAS

_____, de _____años de edad, _____(profesión u oficio)_____, de nacionalidad_____, del domicilio de _____, portador(a) de mi Documento Único de Identidad homologado con el Número de Identificación Tributaria: _____, actuando en nombre y representación, en mi calidad de _____de la sociedad_____, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, en adelante referida como la "**Comercializadora**", sociedad que a su vez actúa como mandataria de **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en adelante referida como la "**Gestora**", y que además se encuentra debidamente autorizada para comercializar cuotas de participación del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO**, que de aquí en adelante se denominará el "**Fondo**", administrado por la **HENCORP GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**", sociedad del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno seis cero siete dos uno- uno cero seis- cuatro, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Gestora de Fondos de Inversión; personería que acredito por medio de: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Gestora otorgado en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, inscrito en el Registro de Comercio al número veintisiete del Libro Cuatro Mil Cuatrocientos Diecinueve; en el cual consta que su denominación, domicilio, naturaleza son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que su finalidad es la de administrar fondos de inversión abiertos o cerrados, pudiendo para tal fin suscribir los documentos y contratos que fuesen necesario para dicho fin; que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y tres directores suplentes, quienes durarán en sus funciones por períodos de cinco años; que la representación legal de la sociedad, así como el uso de la firma social le corresponde de manera conjunta o separada, al Director Presidente y al Director Secretario de la misma. b) Modificación del Pacto Social de la Sociedad, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día diecisiete de agosto del año dos mil veintitrés, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en el cual consta todas las cláusulas por las cuales se rige la misma inscrito en el Registro de Comercio al número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS; y en el cual consta que su denominación, domicilio y naturaleza jurídica es como ha quedado establecido, que su plazo es por tiempo indeterminado, que dentro de su finalidad social se encuentra la de otorgar actos como el presente, que la administración de la sociedad esta confiada a una Junta Directiva compuesta por tres directores propietarios y sus respectivos suplentes, quienes durarán en sus funciones por períodos de cinco años, que la representación legal y el uso de la firma social de la sociedad

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

corresponde conjunta o separadamente al Director Presidente y Director Secretario de la sociedad, quienes están facultados para suscribir el presente instrumento sin requerir autorización de Junta Directiva.

c) Testimonio de Escritura Pública de Poder otorgado en San Salvador, a las ___horas del día _____ del año dos mil _____, ante los oficios notariales de _____, otorgado por _____ en su calidad de _____ de la sociedad y por lo tanto, Representante legal de la misma, en la cual se me faculta para otorgar contratos como el presente; y en el cual notario autorizante dio fe de la existencia de la sociedad y de la personería con la que actúa su representante legal. Inscrito dicho poder al número ____ del Libro ____ del Registro de Comercio; y Contrato de Mandato y Comercialización de Cuotas de Participación del Fondo, suscrito entre la Comercializadora y la Gestora con fecha _____; y por otra parte _____, de _____ años de edad, ___ (profesión u oficio)_____, de nacionalidad _____ del domicilio de _____, portador(a) de mi Documento Único de Identidad homologado con el Número de Identificación Tributaria _____, actuando en nombre y representación en mi calidad de Representante Legal/ Apoderado General Administrativo de la sociedad _____, sociedad de nacionalidad _____, del domicilio de _____, con Número de Identificación Tributaria _____, con personería que acredito por medio de: a), b) c), (Relacionar los documentos necesarios de personería); y en la calidad en la que actúa, de aquí en adelante se le denominará el "**Partícipe**", Celebramos el presente **CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

I. DECLARACIONES:

a) La Gestora, es una sociedad anónima, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, cuya escritura pública de constitución se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número 27 del libro 4419 del Registro de Sociedades el día 28 de julio de 2021, y sus modificaciones al Pacto Social de la Sociedad inscritas en el Registro de Comercio al número 69 del Libro 4856 del Registro de Sociedades el día 17 de noviembre de 2023, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero ("SSF") para administrar Fondos de Inversión e inscrita en el Registro Público que para tal efecto lleva la SSF;

b) La entidad comercializadora que realizará las colocaciones en Bolsa es una sociedad anónima de capital variable, del domicilio de la ciudad de San Salvador, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número 30 del Libro 4534 y se encuentra debidamente autorizada por la SSF, la entidad comercializadora que realizará las colocaciones de las Cuotas de Participación en Bolsa será Hencorp, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa. No obstante, la sociedad gestora puede realizar colocaciones en ventanilla según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

c) El Partícipe reconoce que el monto originalmente aportado puede aumentar o disminuir en función del resultado financiero del Fondo.

II. DEFINICIONES:

a) **Agentes Comercializadores:** Personas naturales autorizadas por la SSF para comercializar cuotas de participación de fondos de inversión.

b) **Administrador de Inversiones:** Persona natural responsable de la decisión y ejecución de las inversiones que se realizan con recursos del Fondo, de conformidad con el Reglamento Interno y con la Política de Inversión del Fondo.

c) **Cuota(s) de Participación o Cuota(s):** Forma cómo quedará expresado el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, con el objeto de determinar la parte que le corresponde a cada uno de los partícipes dentro del patrimonio del Fondo. Las Cuotas de Participación podrán fraccionarse para facilitar su aportación.

d) Entidad Comercializadora: Puede ser una Casa de Corredores de Bolsa así como otra persona jurídica autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión y que ha suscrito un contrato de mandato con una Sociedad Gestora de Fondos de Inversión para la comercialización de cuotas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario. No obstante lo anterior, la sociedad gestora puede realizar colocaciones en ventanilla según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores

e) **Fondo de Inversión o Fondo:** Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, formado por un conjunto de aportes de diversos inversionistas, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., por cuenta y riesgo de los inversionistas. El Fondo es un patrimonio independiente y diferente al de la Gestora y es propiedad exclusiva de los partícipes.

f) **Gestora:** Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A.

g) **Partícipe:** Persona jurídica que suscribe el presente Contrato y que ha hecho aportes al Fondo, y por lo tanto, ha adquirido Cuotas de Participación.

h) **Patrimonio del Fondo:** Es el conjunto de bienes y derechos, cargas y obligaciones, pertenecientes al Fondo, siendo independiente del patrimonio de la Gestora. El valor del Patrimonio del Fondo se calculará restando del valor de sus activos, sus pasivos.

i) **Política de Inversión:** Es la política definida en el Reglamento Interno, la cual señala los límites mínimos y máximos de inversión en cada uno de los tipos de activos.

j) **Prospecto o Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación:** Documento que contiene principalmente información y características del Fondo, información sobre la suscripción y aportes de Cuotas de Participación, así como información de la Gestora, clasificación de riesgo, entre otra información.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

k) **Reglamento Interno:** es el Reglamento Interno del Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, que contiene todas las características y reglas específicas que rigen el funcionamiento del Fondo.

l) **SSF:** Superintendencia del Sistema Financiero.

m) **Valor de Cuotas de Participación:** Es el valor diario de las Cuotas de Participación, que se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio del Fondo entre el número de Cuotas de Participación.

III. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato tiene por objeto establecer las términos y condiciones que regulan la participación del Partícipe en el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

IV. DESTINO DE LOS RECURSOS: Los recursos entregados a la Gestora por el Partícipe serán aportados en el Fondo y destinados a la realización de inversiones conforme lo establecido en la Política de Inversión contenida en el Reglamento Interno.

Queda entendido por el Partícipe que: a) el rendimiento del Fondo dependerá del comportamiento del arrendamiento y plusvalía de los inmuebles que conforman al mismo y por lo tanto la Gestora no garantiza al Partícipe un rendimiento determinado; b) las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para el Fondo son inversiones por cuenta y riesgo de los partícipes, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos; y c) Que el Fondo es un patrimonio independiente de la Gestora y es propiedad exclusiva de los partícipes del mismo.

V. PLAZO: La vigencia de este contrato es a partir de esta fecha y estará vigente por tiempo definido el cual será contado desde la suscripción de este contrato hasta treinta y cinco años contados a partir de la primera colocación de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno. Adicionalmente, se dará por finalizado el contrato cuando el partícipe haya liquidado totalmente sus Cuotas de Participación en mercado secundario, por lo que el Partícipe tendrá la obligación de notificar a la Gestora con quince días de anticipación dicha transacción.

VI. APORTES: Los aportes efectuados por el Partícipe al Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación, las cuales confieren al Partícipe el derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. La ganancia o pérdida se verá reflejada en el valor de las Cuotas de Participación, el cual se calculará de conformidad con lo establecido en las normas emitidas al efecto por Banco Central de Reserva (BCR).

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO PARA PERSONAS JURÍDICAS

El Partícipe entrega en este acto a la Gestora, la cantidad de _____ Dólares de los Estados Unidos de América en concepto de aporte inicial al Fondo, siendo el valor de las Cuotas de Participación correspondiente al cierre operativo del día anterior la cantidad de _____ Dólares de los Estados Unidos de América. El aporte inicial antes indicado equivaldría a_____ Cuotas de Participación del Fondo. La cantidad de cuotas de participación fue registrada directamente en las oficinas de la Gestora o por medio de mercado primario o secundario a través de una Casa de Corredores de Bolsa.

El Partícipe podrá realizar otras suscripciones de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo.

Mensualmente, la Gestora pondrá a disposición del Partícipe, un estado de cuenta que refleje la participación dentro del Fondo, el saldo, así como las comisiones pagadas y aportes realizados por el Partícipe el cual podrá ser remitido vía correo electrónico, o estar disponible a través de consulta virtual o física de acuerdo con lo indicado por el Partícipe en los formularios de vinculación o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto.

Los aportes podrán efectuarse a través de cheques, transferencias bancarias, notas de abono a las cuentas corrientes del Fondo o en especie, debiendo estos ser inmuebles, de acuerdo con lo establecido en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno. Los aportes que el Partícipe realice con cheques se entenderán hechos "salvo buen cobro", por lo que los aportes se entenderán realizados hasta que tales fondos hayan sido acreditados después del proceso de compensación. Si el aporte fuere efectuado por medio de transferencia bancaria, se entenderá realizado hasta que los fondos hayan sido debidamente acreditados en firme a la cuenta que la Gestora haya determinado para el efecto. Los aportes en especie serán entendidos como efectivos previa valuación y aceptación por parte de la Gestora y una vez éste sea efectivo, se asignarán al partícipe las cuotas de participación.

DEPOSITADO
En virtud de las Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

VII. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO: El presente Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno posee las siguientes características:

a) DENOMINACIÓN: Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

b) OBJETO DEL FONDO: El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

c) NATURALEZA Y CLASE DE VALOR: El Fondo de Inversión contará con una única clase de Cuotas de Participación, la cual se denominará serie "A". Dicha clase confieren iguales derechos y obligaciones a los partícipes, y estarán sujetas a las mismas comisiones y gastos. Las Cuotas de participación serán a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el Fondo.

d) MONTO DE LA EMISIÓN: Hasta Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América ($100,000,000.00) representado en Cien mil (100,000) Cuotas de Participación;

e) VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA: Para la constitución de cada cuenta de inversión en el Fondo, el monto mínimo inicial de suscripción será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados unidos de América (US$ 1,000.00).

f) MONEDA DE NEGOCIACIÓN: Dólares de los Estados Unidos de América;

g) FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta;

h) TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, "Cedeval");

i) PLAZO: El fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno tendrá un plazo de hasta treinta y cinco años a partir de la primera colocación de cuotas de participación;

j) POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

i) Periodicidad de Distribución

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno distribuirá beneficios con una periodicidad trimestral, en función de las disposiciones establecidas en la Política de Distribución de Beneficios.

ii) Fecha de Corte

Último día hábil de cada trimestre. Se reconocerán como trimestres el periodo de tiempo comprendido entre: i) 1 de enero al 31 de marzo, ir) 1 de abril al 30 de junio, iii) 1 de julio al 30 de septiembre, y, iv) 1 de octubre al 31 de diciembre.

iii) Fecha de Pago de Beneficios

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Hasta 30 días calendario una vez finalice cada trimestre.

iv) Determinación de Monto de Distribución

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

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

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

v) Forma y Lugar de Pago

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

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

k) NEGOCIABILIDAD: Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del Fondo, con firma debidamente legalizada por notario;

l) CUSTODIA Y DEPÓSITO: La emisión de Cuotas de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

VIII. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN: Los términos y condiciones que dictaminan la administración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno por parte de la Gestora, se encuentran establecidas en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión.

IX. APROBACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL FONDO: Para ingresar al Fondo, el Partícipe acepta expresamente las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, el cual le ha sido entregado junto con el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión. Además, el Partícipe acepta hacer la entrega efectiva de recursos, y se obliga a proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, la cual le será solicitada al momento de gestionar su ingreso al Fondo. El Partícipe hace constar que, a través de su incorporación al Fondo, se obliga a dar lectura al Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

respectivo y al cumplimiento de cualquier otra regla de funcionamiento del Fondo, contenida en el presente Contrato.

X. RESPONSABILIDADES DE LA GESTORA: La Gestora en su calidad de administradora del Fondo, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en este contrato, tendrá las responsabilidades siguientes de conformidad al artículo 25 de la Ley de Fondos de Inversión:

a) La buena gestión y administración de los Fondos que administre. Por los resultados obtenidos, únicamente responderá cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa en sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada;

b) Llevar contabilidades separadas por cada Fondo que administre, independientes de la contabilidad que corresponda a la Gestora;

c) Cumplir en calidad de administrador con todas las obligaciones formales de carácter tributario que implica la administración de los Fondos y responder solidariamente ante el Fisco de las obligaciones tributarias sustantivas contenidas en el Código Tributario y demás Leyes de la materia;

d) Enterar al Fisco con cargo al Fondo, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por ésta como administradora del Fondo, estando obligada a efectuar esos pagos en la medida que los impuestos se vayan generando;

e) Evitar situaciones que generen conflicto de interés entre ella y los partícipes, en caso que se presenten, resolverlas a favor de estos últimos;

f) Cumplir con todas las disposiciones del reglamento interno de los Fondos que administre;

g) Proporcionar, en el caso de los Fondos Cerrados, información al Comité de Vigilancia relativa a su situación financiera y la del Fondo, así como otra que éste le solicite en el ejercicio de sus funciones, todo con la periodicidad mínima que establezcan entre ellos;

h) Nombrar al auditor externo de los Fondos Cerrados. Para el caso de los Fondos Cerrados, deberá nombrarlo para el primer ejercicio fiscal y para los próximos ejercicios, en el caso que la Junta Ordinaria de partícipes no lo hiciere. Cuando fuere aplicable, nombrará al auditor fiscal, en la misma forma que al auditor externo;

i) Pagar, con cargo al patrimonio de la Gestora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios causados a los partícipes, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración de los Fondos, sin perjuicio de la responsabilidad personal, civil o penal, deducible a sus Directores, Gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en la administración. Dicho pago deberá efectuarse en la medida que la garantía establecida en el articulo 22 de la Ley de Fondos de Inversión resultare insuficiente;

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

j) Cumplir y velar porque los Fondos que administre cumplan la actualización de políticas y mecanismos para la gestión de riesgos, debiendo entre otras acciones, identificarlos, evaluarlos, mitigarlos y revelarlos acordes a las mejores prácticas internacionales. En dichas políticas se incluirán las medidas que adopte para prevenir posibles incumplimientos a requerimientos regulatorios; y las que adoptará en el evento de que haya incurrido en ellos, debiendo definir en ambas situaciones los parámetros que orientarán la actuación y los responsables de implementarlas;

k) Publicar, a través de medios electrónicos, el nivel de exposición de riesgos de cada uno de los Fondos administrados con base en normas técnicas que emita el Banco Central; y,

l) Cumplir con lo dispuesto en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, para lo cual implementará procedimientos para verificar la procedencia de los recursos.

m) Se prohíbe a la Gestora la realización de actos en su propio beneficio o de terceros, en detrimento de los partícipes de los Fondos que administre.

XI. OBLIGACIONES DE LA GESTORA:

Adicionalmente, la Gestora en su calidad de administradora del Fondo, sin prejuicio de las responsabilidades establecidas en este contrato, tendrá las obligaciones siguientes:

a) Realizar todos los actos, contratos y operaciones necesarias para la administración y el funcionamiento del Fondo, exclusivamente en favor de los intereses de los Partícipes. Por los resultados obtenido, únicamente responderá la Gestora cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa en sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada;

b) Invertir los aportes del Partícipe de conformidad a la Política de Inversiones del Fondo, Reglamento Interno y de conformidad con la Ley de Fondos de Inversión;

c) Realizar las gestiones de administración del Fondo, tales como: cumplir una buena gestión y administración del Fondo, publicar el nivel de exposición de riesgos del Fondo, cobrar oportunamente los arrendamientos y cualquier otro rendimiento de los Activos del Fondo, realizar la valoración diaria de las inversiones del Fondo, y todas las demás que sean necesarias para administrar el Fondo, en función de lo que se establece en el Reglamento Interno;

d) Llevar el Registro de Partícipes;

e) Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo;

f) Publicar en su Página Web un informe que contenga, entre otros, el valor de las Cuotas de Participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, rendimiento y hechos o información relevante. Dicha información será publicada con la frecuencia que establezcan las normas técnicas que emita el Banco Central de Reserva al efecto;

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

g) Divulgar cualquier hecho o información relevante respecto del Fondo o de sí misma, a través de su Página Web, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Fondos de Inversión;

h) Remitir mensualmente un estado de cuenta que refleje la participación dentro del Fondo, comisiones pagadas y aportes realizados por el Partícipe el cual podrá ser remitido:

   i. Por correo electrónico,
   ii. Por correspondencia a la dirección registrada por el Partícipe.
   iii. Lo anterior de acuerdo con lo indicado por el Partícipe en los formularios o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto.

i) La Gestora de Fondos, pondrá a disposición de los inversionistas, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la inversión en El Fondo De Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, para lo cual mantendrá en su sitio web: www.hencorpgestora.com la siguiente información para consulta de los inversionistas:

   i. Reglamento Interno, su extracto y sus modificaciones, cuando hubiere;
   ii. Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo y su extracto;
   iii. Valor de la cuota de participación del Fondo del último cierre contable;
   iv. Informe Mensual del Fondo;
   v. Informe de Avance de Obra del Proyecto;
   vi. Informe de calificación de riesgo del Fondo;
   vii. Estados Financieros y sus notas
   viii. Manuales de control interno, gobierno corporativo, código de conducta;
   ix. Comisiones de la Gestora;
   x. Gastos cargados al Fondo;
   xi. Rendimientos del Fondo;
   xii. Composición del Fondo;
   xiii. Modificaciones a los documentos;
   xiv. Hechos relevantes;
   xv. Informe Anual, y
   xvi. Otra información que la sociedad Gestora considere relevante.

j) Contar con un expediente por cada uno de los bienes inmuebles en los que el Fondo invierta, acepte como aporte o disponga para la venta o arrendamiento.

k) Conformar y mantener actualizado el expediente de seguimiento de la ejecución del desarrollo del proyecto, el cual deberá estar conformado por los documentos que sustenten las acciones realizadas desde el inicio hasta la recepción final de la obra. Dicho expediente deberá contener como mínimo lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19).

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

l) Contar con un expediente de inquilinos o arrendatarios que contenga: copia de documentación de información, copia del contrato de arrendamiento y formulario de registro de firmas con los nombres de las personas autorizados a realizar contratos de arrendamientos a nombre de los inquilinos, de acuerdo a lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

m) Determinar mecanismos de manejo y control sobre las operaciones realizadas por el Fondo respecto a los bienes inmuebles.

n) Adoptar políticas y procedimientos con relación a:

   i. Gestión de cobros de arrendamientos;
   ii. Contratos de servicios;
   iii. Remodelaciones, reestructuraciones, mantenimiento y reparaciones de los bienes inmuebles, que hayan sido construidos por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario y su explotación sea por medio del arrendamiento de estos;
   iv. Control de cuentas por cobrar y pagar, así como la contratación de seguros;
   v. Documentos o garantías por solicitar para asegurar el pago de los arrendamientos acordados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles del Fondo Inmobiliario;
   vi. Administración de depósitos en garantías; y
   vii. Contratación de servicios de valúo de inmuebles, así como la revisión y resguardo de estos.

o) Cumplir con las demás obligaciones y facultades que se establecen las leyes y normativas vigentes, especialmente las indicadas en los artículos 24 y 25 de la Ley de Fondos de Inversión.

XII. OBLIGACIONES DE LA COMERCIALIZADORA: La Comercializadora tendrá las siguientes obligaciones:

a) Guardar la confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso en el desarrollo de su función como Comercializadora; especialmente los datos personales del Partícipe;

b) Entregar en forma oportuna y veraz a los Inversionistas y Partícipes toda la información necesaria para la promoción, colocación y rescate de cuotas de participación;

c) Ofrecer a los Inversionistas del Fondo una opción de inversión acorde a su perfil de riesgo;

d) Cumplir con lo establecido en la Ley Contra Lavado de Dinero y Activos y normativa aplicable;

e) Explicar al Partícipe sobre las características y riesgos de la inversión, incluyendo que el monto aportado puede aumentar o disminuir;

f) Atender las quejas y reclamos del Partícipe.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

XIII. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARTÍCIPE: El Partícipe deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Gestora, en especial la establecida por la Ley contra el Lavado de Dinero y de Activos, normativa y por las autoridades competentes para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas;
b) Actualizar la información y documentación suministrada al momento de su vinculación al Fondo, cada vez que se presenten modificaciones a la misma y por lo menos una vez al año;
c) Informar los cambios de domicilio, dirección de correspondencia y correo electrónico; y
d) Las demás establecidas por las normas vigentes.

El Partícipe tendrá los siguientes derechos:

a) Derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. Las ganancias o pérdidas se verán reflejadas en el valor de las Cuotas de Participación, las cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno, el cual se entrega como anexo de conformidad a la cláusula XXII) del presente contrato;
b) Conocer la información relevante del Fondo de Inversión al que pertenece, por ejemplo: valor cuota diario, composición del Fondo de Inversión, riesgos del Fondo de Inversión, políticas de inversión, políticas de liquidez, políticas de endeudamiento; que están contenidas dentro del Reglamento Interno y Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo; información que será publicada en la página Web de la Gestora, esta información será proveída por la Gestora con la periodicidad definida en el Reglamento Interno del Fondo; y,
c) Los demás derechos establecidos en este contrato, leyes, normas vigentes y el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

XIV. INVERSIONES DE LOS RECURSOS DEL FONDO: Las decisiones de inversión se tomarán de conformidad a un Comité de Inversiones designado por la Junta Directiva de la Gestora, el cuál será responsable de realizar un análisis exhaustivo de los inmuebles a invertir, las proyecciones de ingresos por arrendamientos, los rendimientos provenientes de los inmuebles, las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones, lo anterior siguiendo lo estipulado en las Políticas de Inversión contenidas en el Reglamento Interno del Fondo. Queda expresamente entendido que, sin perjuicio a lo establecido en el Artículo 25 literal a) de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora no asume la responsabilidad por el no pago o la suspensión de pago de los valores en que se haya invertido, ni por la solvencia de los emisores de éstos.

Los valores adquiridos por el Fondo serán depositados en una sociedad especializada en el depósito y custodia de valores autorizada por la SSF, según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

XV. LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO: Las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno solamente podrán ser liquidadas por medio de la venta de las mismas en el mercado Secundario.

XVI. COMISIONES Y GASTOS A COBRAR POR LA GESTORA: 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 una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.

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

Para realizar un aumento de la comisión en un monto superior 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 Participe, 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 Participe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación adquiridas en Mercado Primario.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Este cobró será realizado por la Gestora al momento de remitir al Participe la notificación de anotación en el Libro de Registro de Partícipes del Fondo que administra la Gestora.

El detalle de las Comisiones y Gastos con cargo al Fondo y al Participe se encuentran descritas en el "Anexo 1: Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe" que forma parte integrante del presente contrato.

XVII. PLAZO MÁXIMO PARA EL PAGO DE RESCATES QUE REPRESENTEN MONTOS SIGNIFICATIVOS: 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 participe 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.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

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

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

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

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

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

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

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

XIX. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: La Gestora se reserva el derecho de dar por terminado inmediatamente este contrato en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por incumplimiento del Partícipe a las condiciones u obligaciones contraídas en el presente contrato;
b) Por no proveer el Partícipe la información requerida por la Gestora con el fin de documentar su perfil transaccional y de riesgo o para cumplir con cualquier requerimiento normativo de documentación; y
c) Por falsedad en la información y documentación proporcionada por el Partícipe.

Las Partes se obligan a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas sin su conocimiento y consentimiento, como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido aceptan que cualquiera de las Partes podrá terminar de manera inmediata la relación contractual que se origina con la suscripción del presente instrumento, con la Parte que llegare a ser: (i) vinculada por las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con dichas actividades;(ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior –OFAC- emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (iii) condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. La terminación unilateral de la forma aquí estipulada no implica sanción económica o de otro tipo alguno para las partes y sus efectos son inmediatos sin que medie comunicación escrita entre ellas.

XX. NOTIFICACIONES: Las notificaciones que la Gestora deba hacer al Partícipe las hará al correo electrónico que ha proporcionado a la Gestora a través de los correspondientes formularios o por los medios o canales que la Gestora implemente al efecto. El Partícipe podrá actualizar este correo por medio de notificación escrita, la cual podrá ser enviada por medios electrónicos. En caso de que el partícipe no

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

tenga acceso al correo electrónico del cual desea realizar la actualización, este deberá acercarse a las oficinas de la Gestora para realizar la actualización de forma presencial

XXI. CONTROVERSIAS: Para todos los efectos de los derechos y obligaciones que por este adquieren y contraen las partes, éstas se someten a la competencia de los Tribunales de la ciudad de _____.

XXII. ANEXOS: Son anexos del presente contrato, y por lo tanto forman parte integrantes de este:

a) Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe;
b) El Reglamento Interno del Fondo; y
c) Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo.

El Partícipe reconoce expresamente haber recibido el Contrato y sus anexos en este caso; habiendo recibido el Reglamento Interno del Fondo y el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación por medio electrónico y que para consultas futuras se le informó que la versión vigente del Reglamento Interno, Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y modificaciones estarán disponibles en la página Web de la Gestora.

Además, el Partícipe se da por enterado de que en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación del Fondo se encuentran las condiciones que regirán a la Gestora en la administración del Fondo; y expresamente confirma y acepta que su incorporación al Fondo implica la aceptación del Reglamento Interno, el Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y demás reglas que regulen su funcionamiento.

El Partícipe declara que la información proporcionada por la Comercializadora en nombre de su mandataria, la Gestora, ha sido clara, veraz, completa, oportuna y comprensible.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

XXIII. LEYES APLICABLES: En lo que no se especifica en este contrato, Reglamento Interno, Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y demás reglas que regulan el funcionamiento del Fondo, serán aplicables las disposiciones de la Ley de Fondos de Inversión, Ley de Mercados de Valores, Código de Comercio, otras leyes aplicables, así como los instructivos y normas que sean emitidas por las autoridades competentes de la República de El Salvador.

Con la firma de este Contrato, el Partícipe declara que ha sido debidamente informado y asesorado sobre las características fundamentales de los fondos de inversión y particularmente sobre las características del Fondo, así como de los riesgos propios de este tipo de inversión y por tanto hace constar que ha comprendido en su totalidad la información que le ha sido suministrada y que acepta de manera voluntaria su incorporación al Fondo.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO PARA PERSONAS JURÍDICAS

Así nos expresamos las partes contratantes, y después de haber leído y entendido los efectos del presente Contrato, del cual se firman dos ejemplares a las --- horas del día --- de -------- de -------, siendo uno de los ejemplares entregado al Cliente.

_____	_____
(nombre completo)	(nombre completo)
[Nombre de la COMERCIALIZADORA]	Actuando en su calidad de _____ de
actuando en nombre y representación de la	(denominación Social del Partícipe)
Gestora	Partícipe

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

Anexo 1: Costos y Gastos con Cargo al Fondo y al Participe

Comisión	Valor	Concepto
Comisión por administración	0.5085%	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 una base año calendario. La comisión se aprovisionará diariamente y se pagará mensualmente.
Comisión de Entrada	0.8475%	La Gestora, con cargo al Participe, cobrará una Comisión de Entrada la cual será equivalente hasta un CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (0.8475%) 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 monto de Cuotas de Participación Suscritas por el Participe, pagadero únicamente al momento de la Suscripción de Cuotas de Participación. Este cobro será realizado inicialmente por la Casa Corredora designada para la colocación y pagada posteriormente a la Gestora

Gastos con Cargo al Fondo de Inversión	Valor	Concepto
Auditoría Externa y Fiscal	Mínimo US$ 2,800.00 anuales, provisionado diariamente.	Son los gastos correspondientes a la labor anual de Auditoría Externa y Fiscal como consecuencia de la obligación de contar con tales

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		auditorías de conformidad a la legislación vigente. 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.
Servicio de Clasificación de Riesgo	Mínimo US$ 3,000.00 anuales, provisionado diariamente.	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. 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.
Comisiones de Corretaje Bursátil	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de la Bolsa de Valores. 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	Son los gastos relativos a las comisiones en que incurre el Fondo en el proceso de realización de compra y venta de instrumentos financieros y otras operaciones bursátiles de naturaleza análoga. Las posibles comisiones pueden ser aquellas generadas por la Casa de Corredores de Bolsa y la Bolsa de Valores de El Salvador. Las comisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador se encuentran vigentes en la página web de la Bolsa de Valores. Los

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

	pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.	impuestos, forma de cálculo y pago serán definidos por la Bolsa de Valores según lo establecido en su tarifario vigente.
Costos de Inscripción de la Emisión	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de la Bolsa de Valores. 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.	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.
Costos de depósito y custodia de valores que componen el Portafolio del Fondo de Inversión	De acuerdo con las tarifas vigentes que se encuentran en la página web de CEDEVAL. https://www.cedeval.com/comisiones/	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

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Seguros de los Inmuebles que componen el portafolio de Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión	En función del precio del inmueble, uso de los activos y vida útil	Son los gastos relativos a los seguros sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo de Inversión, sirviendo para la protección de la edificaciones y bienes del Fondo. Los bienes inmuebles que conforme el portafolio de Activos inmobiliarios del Fondo de Inversión será asegurado en el monto equivalente al peritaje de los últimos 12 meses. El monto o porcentaje a ser cobrado sobre el Valor del Peritaje dependerá de lo que sea determinado por las Sociedades Aseguradoras, estas podrán ser en función del metraje del bien inmueble asegurado, el precio del inmueble, el uso y vida útil del inmueble y cualquier otra condición que sea considerada por la Sociedad Aseguradora. Estos serán pagados al momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Publicación de Estados Financieros e Información sobre Hechos relevantes.	Mínimo US$ 2,000.00 anuales, provisionado diariamente.	Son los gastos relativos a la impresión en un medio digital o físico de los Estados Financieros del Fondo de Inversión de conformidad a la normativa vigente con el objeto de brindar transparencia e información útil al mercado para la toma de decisiones de inversión. El Fondo de Inversión asumirá los costos por publicar sus Estados Financieros intermedios y anuales, así como toda aquella información

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

		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.
Honorarios y gastos en que haya que incurrirse para la defensa de los intereses del Fondo	Mínimo US$ 500.00 anuales, provisionados diariamente.	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.
Valoración de Activos Financieros	Mínimo US$ 5,000.00 anuales, provisionados diariamente.	Son los gastos derivados del proceso de valoración del portafolio de inversiones del Fondo de Inversión y de acuerdo a la normativa vigente si existiere un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La sociedad que se contratará para que provea el vector precios con el cual se valorarán diariamente las inversiones que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio. Estos serán pagados al

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
Valoración de Activos Inmobiliarios	Mínimo US$ 2,000.00 anuales, provisionados diariamente.	Son los gastos derivados del proceso de valuación del portafolio de activos inmobiliarios del Fondo y que deberán ser valuados siguiendo la normativa correspondiente. La sociedad que se contratará como perito valuador para que provea el valor de los Activos Inmobiliarios que componen el Fondo. Se pagará mensualmente de acuerdo con el contrato que la Gestora suscriba con la entidad que brinde este servicio, serán provisionados diariamente.
Supervisor del Proyecto	Mínimo US$5,000 anuales, provisionado diariamente	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. 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.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

Comisiones del Administrador del proyecto inmobiliario	Mínimo US$2,500 mensuales, provisionado diariamente	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 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 varías de las actividades previamente señaladas. Este pago se realizará con una periodicidad mínima mensual y serán provisionados diariamente.
Gastos Registrales por las Transacciones de Activos Inmobiliarios	En fusión de la transacción de los Activos Inmobiliarios.	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.
Gastos de remodelación y ampliación de los inmuebles.	Monto máximo: 25% del valor de cada inmueble.	Son los gastos producidos por la administración, remodelación y ampliación de los inmuebles construidos que conforman el

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

		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.
Impuestos Territoriales y Municipales de los Activos Inmobiliarios que conforman el Fondo de Inversión	De acuerdo con el valor de cada inmueble y la zona geográfica en la que se encuentre ubicado, provisionado diariamente	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.
Gastos de Organización de Asamblea Anual y Asambleas Extraordinarias de Partícipes	Mínimo US$ 500.00 anuales, provisionados diariamente.	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.
Gastos Legales	Mínimo US$ 3,000.00 anuales, provisionados diariamente.	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 que permita al Fondo comprar, vender y arrendar los inmuebles. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Gastos por intereses y otras comisiones del Fondo Inmobiliario	De acuerdo con los contratos de crédito suscritos con las instituciones bancarias con las que se tramite el financiamiento.	Son los gastos por intereses originados de los préstamos bancarios contratados por el Fondo de Inversión Inmobiliario, y comisiones bancarias producto de los desembolsos del financiamiento otorgado por una institución bancaria. Pagados en el momento de ocurrencia, provisionados diariamente.
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.	Comisiones Bancarias: Comisiones que pueda cobrar instituciones bancarias al realizar transacciones como depósitos a plazo, cheques, etc. Gastos de Publicidad y mercadeo de los activos del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO 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
Honorarios correspondientes al liquidador en caso de Liquidación del Fondo	Mínimo 0.05% de los Activos del Fondo, pagaderos al momento de la liquidación del Fondo	Son los pagos de honorarios pagados a la Gestora o al liquidador nombrado en Asamblea de Participes para la liquidación del Fondo. Corresponderá al liquidador del Fondo hasta un CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%) Anual respecto a los activos del Fondo en concepto de honorarios por prestar el servicio de liquidación del Fondo, la cual será pagada al momento de la liquidación

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025

[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.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha de _____ de 2025, en cumplimiento con los Arts. 22 de La Ley de Protección al Consumidor y Art.32 de su Reglamento.

Remuneración al Comité de Vigilancia	Mínimo US$100.00 anuales, provisionados diariamente	Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.
Estudios de Terceros Independientes	Mínimo US$ 5,000 pagaderos por estudio realizado	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.

Comisión con Cargo al Partícipe	Valor	Concepto
Comisión bursátil por la adquisición o venta de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario	De acuerdo con las tarifas de las Bolsas de Valores y Casas Corredoras de Bolsa previamente establecidas.	Es la comisión, con cargo al participe, por intermediación bursátil cobrada por las Casas Corredoras de Bolsa, estás dependerán de la negociación que cada participe realizara con su Casa Corredora de Bolsa para la compra o venta de Cuotas de Participación.

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 22 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 03 MAR 2025