



ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de
Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Administradora del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año del 11 de junio al 31 de diciembre 2025, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno** al 31 de diciembre de 2025 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año del 11 de junio al 31 de diciembre 2025, de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Inversión, emitidas por el Banco Central de Reserva, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

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

Base contable

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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



Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

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

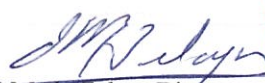
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

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

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 27 de febrero de 2026

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

Balance General

Al 31 de diciembre 2025

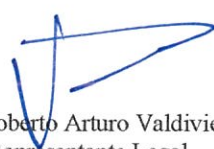
(Expresados en miles de los Estados Unidos de Norteamérica nota – 2, excepto el número y valor unitario de cuotas de participación)

	Notas		<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2025</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	US\$	1,772.86
Cuentas por cobrar Netas			1,660.40
Impuestos			-
Otros Activos			16.22
			96.24
Activo no corriente			
Propiedades de Inversión	9	US\$	36,805.17
			36,805.17
Total activo		US\$	38,578.03
Pasivo			
Pasivo corriente			
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	US\$	1,864.54
Cuentas por pagar	11, 12		299.34
Impuestos por pagar			1,565.20
			-
Pasivo no corriente			
Préstamos de Largo Plazo	13	US\$	21,270.01
			21,270.01
Total pasivo		US\$	23,134.55
Patrimonio			
Participaciones	15	US\$	15,443.48
Patrimonio Restringido			15,803.39
			(359.91)
Total Pasivo más Patrimonio		US\$	38,578.03
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas			15,892
Valor unitario de cuota de participación			971.77694312

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.



Lic. Miguel Alfredo Morales
Contador General

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


Lic. Roberto Arturo Valdivieso
Representante Legal

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único




FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
 (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

Estado de Resultado Integral

Por el periodo del 11 de junio al 31 de diciembre de 2025

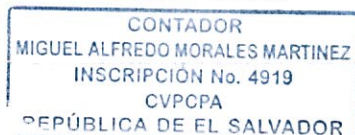
(Expresados en miles de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

	Notas	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de 2025</u>
Ingresos de Operación		US\$ -
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	-
Gastos de Operación		US\$ (99.13)
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	(45.95)
Gastos por Gestión	20	(34.61)
Gastos Generales de Administración y Comités	21,23	(18.57)
Resultado de Operación		US\$ (260.78)
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	(260.78)
Otros Ingresos		-
Pérdida del Ejercicio		<u>(359.91)</u>
Resultado Integral Total del Periodo		<u>US\$ (359.91)</u>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

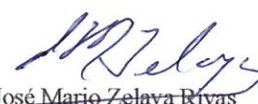


Lic. Miguel Alfredo Morales
Contador General




Lic. Roberto Arturo Valdivieso
Representante Legal

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



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo del 11 de junio al 31 de diciembre de 2025

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

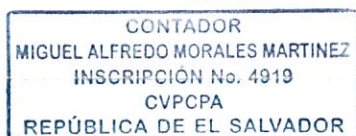
<u>Conceptos</u>	<u>Notas</u>	<u>Participaciones</u>	<u>Patrimonio Restringido</u>	<u>Resultados del Presente Ejercicio</u>	<u>Patrimonio Total</u>
Saldo al 11 de junio de 2025					
Incremento por nueva cuota de participación		\$ 15,803.39	\$ -	\$ -	\$ 15,803.39
Reducciones en cuota de participaciones por derecho de		-	-	-	-
Utilidad del periodo		-	(359.91)	-	(359.91)
Saldo al 31 de diciembre 2025	15	\$ 15,803.39	\$ (359.91)	\$ -	\$ 15,443.48

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

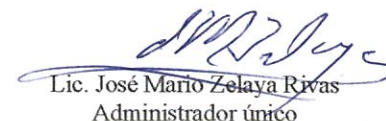
Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos



Lic. Miguel Alfredo Morales
Contador General




Lic. Roberto Arturo Valdivieso
Representante Legal



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
 (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo del 11 de junio al 31 de diciembre de 2025

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

	Nota	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación		
Cobros a Inquilinos	US\$	-
Pago a proveedores de servicios		(46.49)
Pago de Intereses por prestamos		(57.68)
Otros Pagos Relativos a la Actividad		(62.17)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	(166.34)
Flujo de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(35,246.66)
Efectivo neto (usado) por las actividades de operación	US\$	(35,246.66)
Flujo de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		
Aporte de los participes		15,803.38
Prestamos Recibidos		21,270.01
Rescate de participaciones		-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	US\$	37,073.40
Incremento neto en el efectivo y equivalente		1,660.40
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 11 de junio		-
Efectivo y Equivalente al Efectivo al 31 de diciembre	6 US\$	1,660.40

Las notas que aparecen de la página 6 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Miguel Alfredo Morales
 Contador General

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

Lic. Roberto Arturo Valdivieso
 Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador único

AUDITORES-ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
 INSCRIPCIÓN
 No. 2503
 CVPCPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-JOSE MARIO ZELAYA RIVAS
 INSCRIPCIÓN
 No. 252
 CVPCPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO HENCORP VIVIENDA CERO UNO
(Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, administrado por Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

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

NOTA 1 IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

- a) Los estados financieros y las notas que se acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-09/2025 de fecha 21 de febrero de 2025, inscrito bajo el asiento registral número FC-0003-2025.
El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, ha sido autorizado por la Bolsa de Valores, mediante acuerdo tomado en sesión del Comité de Emisiones número CE-06-2025, de fecha 07 de abril de 2025. El fondo inicio operaciones el 11 de junio de 2025
- b) Las cifras presentadas en los Estados Financieros y las de sus notas, tienen su base contable en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08), emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador. Los estados financieros básicos del fondo son:
- a. Balance General
 - b. Estado de Resultado Integral
 - c. Estado de Cambios en el Patrimonio
 - d. Estados de Flujo de Efectivo
 - e. Notas a los Estados Financieros
- c) Los estados financieros que se presentan corresponden al periodo del 11 de junio al 31 de diciembre de 2025
- d) El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, es un fondo de inversión cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en Edificio D' CORA Anexo 2 Boulevard Orden de Malta y Calle Boquerón Urbanización Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
- e) El objetivo del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, es la inversión en prioritariamente, inmuebles ubicados en El Salvador que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento de Inversión, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De acuerdo con su política de inversión es un Fondos de Inversión de mediano a largo plazo.
El fondo está orientado particularmente a personas naturales o jurídicas que buscan rentabilizar sus recursos de mediano a largo plazo y por lo tanto no requieran liquidez inmediata, con un perfil de riesgo moderado, es decir, inversionista con tolerancia media-alta al riesgo y con previo conocimiento o experiencia en el Mercado de Valores o en el Mercado Inmobiliario.
- f) El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno ha sido constituido de acuerdo con su política de inversión de mediano a largo plazo.
- g) Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados por la Junta Directiva de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, en acta N° 1 de fecha 27 de febrero de 2026.
- h) El dieciséis de julio de dos mil veintiuno se constituyó Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A., como una sociedad salvadoreña de naturaleza anónima de capital fijo, y duración indeterminada, con domicilio en la ciudad de Antiguo Cuscatlán La Libertad, su finalidad social es la administración de Fondos de Inversión, sean estos fondos abiertos o fondos cerrados, especialmente con facultades de recibir aportes de los partícipes,

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

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

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN

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

Declaración sobre las bases de preparación

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

Bases de la medición

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

Moneda funcional y de presentación

Los registros contables del Fondo de Inversión Cerrado de desarrollo inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno se mantienen en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en la República de El Salvador.

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

LEY BITCOIN

Mediante reforma del ejercicio 2025, se modifica la Ley Bitcoin promulgada mediante DL 57/2021. Pasando de ser moneda de curso legal obligatorio a su aceptación Voluntaria. Quedando el Estado excluido de la obligación de aceptarlo.

LEY DE EMISIÓN de ACTIVOS DIGITALES

La emisión, comercialización y registro de activos digitales en El Salvador estará bajo la supervisión de la Comisión Nacional de activos Digitales (CNAD).

LEY de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

Esta ley otorga incentivos fiscales y exenciones tributarias a empresas innovadoras del sector digital.

Uso de estimaciones y criterios

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

Cambio en políticas contables

Al 31 de diciembre de 2025, no se efectuaron cambios en las políticas contables utilizados para la elaboración de los estados financieros

NOTA 3 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Activos y pasivos financieros

Reconocimiento inicial

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

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

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

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

Comisión por administración

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

Ingresos y gastos operacionales

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

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

NOTA 4 POLITICA DE INVERSIÓN

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

1. Políticas de Inversión

Los recursos de los Fondos de Desarrollo Inmobiliario, sin perjuicio de las cantidades que mantengan en caja, en depósito en cuenta corriente, de ahorro o a plazo, deberán ser invertidos conforme su política de inversión en:

- a) Inmuebles ubicados en El Salvador que generen ingresos que provengan de su venta o arrendamiento; y,
- b) Valores de oferta pública, según lo establecido en el artículo 97 de la Ley de Fondos, observando lo dispuesto en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

2. Políticas de Inversión en Instrumentos Financieros:

El Fondo de Inversión, podrá invertir en instrumentos financieros máximo en un 30% de los activos totales del Fondo de Inversión establecidos en el Reglamento, contenidos en la Ley.

3. Políticas de Inversión en Activos Inmobiliarios:

Una vez finalizada su construcción, los Proyectos Inmobiliarios podrán ser destinados al arrendamiento o venta, específicamente en los siguientes rubros: residenciales, agrícolas, comercios, restaurantes, oficinas, educación, almacenamiento, industriales, parqueos, hoteles y servicios de salud. Los inmuebles podrán estar ubicados en zonas urbanas, rurales o industriales y arrendar o vender sus distintos espacios a personas naturales o jurídicas. Para cada tipo de proyecto inmobiliario, se considerará como límite mínimo de inversión el cero por ciento (0.00%) en relación del activo del Fondo y tendrá como límite máximo el cien por ciento (100.00%) en relación del activo del Fondo.

- a) Zona geográfica: Zonas urbanas o rurales de El Salvador. Se entenderá como zona geográfica la división distrital de cada uno de los municipios de San Salvador.
- b) Sectores de inversión por actividad económica: Agrícola, Residencial, Comercial, Industrial, Salud, Educación y Turismo, tanto del Sector Público como del Sector Privado.
- c) Generación de flujos de ingreso: Ventas de Inmuebles, Ingresos por alquileres, derechos de uso de estacionamientos, intereses de inversiones y otros ingresos debidamente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, pero sin estar limitado a Ingresos por cuotas de mantenimiento, arrendamiento de espacios publicitarios, kioscos, carretillas y antenas de comunicación.
- d) Condiciones mínimas de los proyectos inmobiliarios:
 - a. Estar ubicados en el territorio de El Salvador;
 - b. Tener un plazo para su conclusión;
 - c. Contar con un estudio de viabilidad del proyecto de conformidad a lo establecido en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario (NDMC-19);
 - d. La construcción deberá ser realizada por un tercero.

e) *Criterios mínimos de elegibilidad de los proyectos de desarrollo inmobiliario:*

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

f) *Concentración máxima por arrendatario:*

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

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

g) *Concentración máxima por inmueble:*

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

h) *Concentración máxima por zona geográfica:*

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

i) *Otras políticas de inversión:*

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

4. *Límite de endeudamiento del fondo:*

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

NOTA 5 GESTIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS Y OPERACIONALES

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

Riesgo de Mercado

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

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

En consecuencia, tomando en cuenta el riesgo de mercado en las operaciones de inversión, se medirá el Valor en Riesgo (VaR) para el portafolio del Fondo, con el propósito de mantener un manejo prudente del riesgo que complementa a la diversificación de las inversiones. Al 31 de diciembre de 2025 el fondo no presenta un portafolio de inversiones en títulos valores.

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

Riesgo de Liquidez

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

Activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2025:

Bandas (días al vencimiento)	A la vista	Depósito a plazo	Renta Fija
0-30 días	\$ 1,660.40	-	-
31-60 días	-	-	-
61-90 días	-	-	-
91-120 días	-	-	-
121-150 días	-	-	-
151-180 días	-	-	-
181-360 días	-	-	-
Total	\$ 1,660.40	-	-

Valor razonable de activos y pasivos financieros

i) Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

ii) Activos y pasivos financieros medidos al valor razonable

a) Activos financieros mantenidos para negociar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no poseía activos financieros medidos a valor razonable.

b) Activos financieros para cobertura de riesgos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no poseía activos financieros para cobertura de riesgos.

iii) Transferencia de activos y pasivos financieros entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía del valor razonable.
Durante el período comprendido entre el 11 de junio al 31 de diciembre de 2025, no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

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

Conforme a la Ley de Fondos de Inversión, artículo 102, el proceso de valuación de las inversiones que realicen los fondos, se puede realizar tomando los precios de un proveedor autorizado por la Superintendencia, si no existiere un proveedor de precios autorizados, las gestoras podrán definir una metodología para valoración.

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

- Para el caso de los títulos valores locales, el valor razonable se determina calculando el valor presente de los flujos futuros en concepto de capital e intereses, mismos que se descuentan a una TIR de familia ponderada como resultado de las transacciones de mercado primario y mercado secundario.

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

Al 31 de diciembre de 2025 no se reportan activos financieros categorizados dentro del nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

Riesgo de crédito

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

La gestión del riesgo de crédito comprende políticas y procedimientos para evaluar a los emisores con los que se tendrán inversiones, tomando como referencia sus estados financieros y calificación de riesgo, entre otros. El 100% de los saldos invertidos del Fondo al 31 de diciembre de 2025 posee una calificación de riesgos “AAA”.

- i) Activos por Clasificación de riesgos
Para la gestión de riesgo de crédito se diversifica la cartera de inversiones del Fondo con el objeto de reducir el riesgo de impago de un emisor.

		31 de diciembre de 2025	
Clase de Activo		Invertido	Clasificación de Riesgos
Cuentas Corrientes			
Banco Agrícola, S.A.		\$ 1,660.40	
Total		\$ 1,660.40	

- ii) Activos financieros deteriorados
Al 3 de diciembre de 2025 no se poseían activos financieros deteriorados.

Riesgo operativo

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

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

Riesgo de Contraparte

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

Riesgo de Custodia

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

NOTA 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de la cuenta de efectivo y equivalente al 31 de diciembre del 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>
	<u>2025</u>
Bancos y otras entidades financieras	US\$ 1,660.40
Total de Efectivo y Equivalente de Efectivo	US\$ <u>1,660.40</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee efectivo restringido.

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

	<u>31 de diciembre</u>
	<u>de 2025</u>
Cuentas corrientes	US\$ 1,660.40
Total de Efectivo y Equivalentes de efectivo	US\$ <u>1,660.40</u>
Saldo de Efectivo y Equivalentes al Efectivo conciliado con el flujo de efectivo	US\$ <u>1,660.40</u>

NOTA 7 INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee inversiones financieras.

NOTA 8 CUENTAS POR COBRAR NETAS

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no posee cuentas por cobrar netas.

NOTA 9 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo tiene registrado propiedades de inversión en sus estados financieros, los cuales se presentan a continuación:

Propiedades de inversión		Saldo al 31/12/2025	Adiciones	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía)	Saldo al 31/12/2025
Proyecto Barefoot	US\$	5,576.16	-	-	-	5,576.16
Proyecto Senderos de Opico Clúster I	US\$	11,451.60	-	-	-	11,451.60
Proyecto Zonset Surf Residences	US\$	7,129.55	-	-	-	7,129.55
Proyecto San Juan Opico, Clúster II	US\$	3,083.24	-	-	-	3,083.24
Proyecto San Juan Opico, Clúster III	US\$	1,166.76	-	-	-	1,166.76
Proyecto Santa Ana urbanización El Molino y Suburbui El Regadío	US\$	8,397.86	-	-	-	8,397.86
Totales	US\$	<u>36,805.17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,805.17</u>

NOTA 10 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo no tiene registrado pasivos financieros a valor razonable en sus estados financieros.

NOTA 11 CUENTAS POR PAGAR

El saldo de la cuenta por pagar al 31 de diciembre de 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de 2025</u>
Otras cuentas por pagar	US\$	1,558.51
Total de Cuentas por Pagar	US\$	<u>1,558.51</u>

NOTA 12 COMISIONES POR PAGAR

Las comisiones por pagar a la Gestora al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$6.69

Política de remuneración a la Gestora

El Fondo pagará a la Gestora la Comisión por Administración la cual equivale hasta un dos por ciento (0.5085%), y que se calcula aplicando dicho porcentaje sobre el valor del patrimonio del Fondo y con base año calendario. La comisión se provisiona diariamente y se paga mensualmente.

Comisiones pagadas

En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, el total de comisiones pagadas a la Gestora es de \$27.91

NOTA 13 PRÉSTAMOS POR PAGAR

El saldo de los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de 2025</u>
préstamo N° 405614900, a una tasa de interés anual del 8.75% por un plazo de 23 meses otorgado por el Banco de America Central S.A., otorgado el 14/11/2025, cuenta con garantía Hipotecaria.	US\$	11,570.01
préstamo N° 1139538, a una tasa de interés anual del 7.95% por un plazo de 48 meses otorgado por el Banco Promerica S.A., otorgado el 01/09/2025, cuenta con garantía Hipotecaria.		9,700.00
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 405614900		50.03
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 1139538		249.31
Total de préstamos por Pagar	US\$	<u><u>21,569.35</u></u>

Gastos por obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2025 el gasto por obligaciones financieras se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de 2025</u>
Gastos por intereses por obligaciones financieras	US\$	260.78
Total de gastos por obligaciones financieras	US\$	<u><u>260.78</u></u>

NOTA 14 PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo no tiene registrado provisiones en sus estados financieros.

NOTA 15 PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio total del Fondo asciende a \$15,443.48, compuesto por un número de cuotas de participación totalmente emitidas y pagadas de 15,892 y con valor unitario de cuota de participación de 971.77694312.

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

Determinación del valor cuota

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

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

Distribución de rendimiento a favor de los partícipes

El Fondo paga la proporción de los rendimientos que le corresponde al partícipe en el momento en que se hace efectivo el rescate de las cuotas de participación, de acuerdo con lo normado. El rendimiento del Fondo se acumula diariamente en el valor de la cuota de participación, este valor incluye las ganancias o pérdidas del Fondo.

El movimiento de las cuotas de participación es el siguiente:

Saldo al inicio del periodo	-
Incremento por nuevas cuotas de participación	15,892
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>15,892</u>

NOTA 16 INGRESOS POR INTERESES

Al 31 de diciembre de 2025, no se han registrado ingresos por intereses.

NOTA 17 INGRESOS POR PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025, no se han registrado ingresos por propiedades de inversión

NOTA 18 GANANCIAS O PERDIDAS EN INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2025, el Fondo no ha realizado operaciones de ventas de inversiones financieras.

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

Al 31 de diciembre del 2025, el Fondo no ha tenido cambios en el valor razonable de las inversiones financieras

Otros gastos por operaciones con instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo obtuvo gastos por comisiones por valor de US\$41.00; por custodia de valores el monto de US\$4.95

NOTA 19 GANANCIAS O PÉRDIDAS NETAS EN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo no tiene registrado ganancias o pérdidas en propiedades de inversión en sus estados financieros

NOTA 20 GASTOS POR GESTIÓN

Al 31 de diciembre del 2025, el saldo de los gastos por gestión se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2025</u>	
Gastos por comisión	US\$	27.91
Total de Gastos por Gestión	US\$	<u>27.91</u>

NOTA 21 GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS

Al 31 de diciembre del 2025, el saldo de los gastos de administración y comités se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2025</u>	
Auditoria Externa	US\$	1.11
Bufete de abogados		3.39
Clasificadora de riesgo		6.78
Otros		7.29
Total de Gastos por Gestión	US\$	<u>18.57</u>

NOTA 22 OTROS INGRESOS O GASTOS

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo no tiene registrado otros ingresos o gastos en sus estados financieros

NOTA 23 PARTES RELACIONADAS

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

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025, se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>de 2025</u>	
Hencorp Gestora de Fondos de inversión, S.A.		
Gasto por comisión de administración	US\$	27.91
Total de Gastos	US\$	<u>27.91</u>
Cuenta por Pagar Comisiones	US\$	6.69
Total de Cuentas por Pagar	US\$	<u>6.69</u>

NOTA 24 REGIMEN FISCAL

a) Régimen Tributario del Fondo

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno está exento:

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

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

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

b) Régimen Tributario de los partícipes

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

NOTA 25 INFORMACIÓN SOBRE CUSTODIAS DE VALORES Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2025, el fondo no tiene registrado valores en custodia debido a que no tiene una cartera de inversiones.

NOTA 26 GARANTIAS CONSTITUIDAS

Al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la Gestora mantendrá vigente en todo momento una garantía en función del patrimonio de los Fondos de Inversión que administra, en beneficio de los partícipes de éstos, para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones a las que está sujeta la Gestora en la administración de los Fondos de Inversión; siempre y cuando el incumplimiento de dichas obligaciones haya causado perjuicio económico a los partícipes de dichos Fondos de Inversión, y que el partícipe haya agotado previamente la gestión administrativa de atención y respuesta al reclamo por parte de la Gestora.

Dicha garantía se constituye por fianzas emitidas por ASEGURADORA AGRICOLA COMERCIAL, S.A. por un valor de \$ 8,820.00, a favor de la Central de Deposito de Valores, S.A. de C.V. en su calidad de Representante de los Beneficiarios de la Garantía.

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

NOTA 27 LIMITES PROHIBICIONES Y EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025, El fondo no tiene Excesos de Inversión en sus estados financieros.

NOTA 28 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre del 2025, el Fondo no posee litigios judiciales pendientes en sus estados financieros.

NOTA 29 TERCERIZACIÓN DE SERVICIOS

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

NOTA 30 ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2025, no existían pasivos y activos contingentes del Fondo, en sus estados financieros.

NOTA 31 CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

Clasificación de Riesgo del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno
Nombre de la Clasificadora de Riesgo	Pacific Credit Rating S.A. de C.V.
Clasificación Asignada	AA-f
Fecha del informe de Clasificación	31 de octubre de 2025
Definición de la clasificación asignada	Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son altos. En esta categoría se incluirán aquellos Fondos de inversión que se caractericen por invertir de manera consistente y mayoritariamente en valores, bienes y demás activos de alta calidad crediticia. El perfil de la cartera deberá caracterizarse por mantener valores bien diversificados y con prudente liquidez.

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

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

Las notas que aparecen de la página 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.